

Jouni Partanen

Kiinteistön ulottuvuuden käsittely rekisterinpidossa ja toimitustuotannossa

Metropolia Ammattikorkeakoulu
Insinööri (ylempi AMK) -tutkinto
Rakentamisen koulutusohjelma
Maanmittauksen suuntautuminen
Opinnäytetyö
12.6.2012

Tekijä Otsikko Sivumäärä Aika	Jouni Partanen Kiinteistön ulottuvuuden käsittely rekisterinpidossa ja toimintustuotannossa 48 sivua 12.6.2012
Tutkinto	insinööri (ylempi AMK)
Koulutusohjelma	rakentaminen
Suuntautumisvaihtoehto	maanmittaus
Ohjaaja(t)	lehtori Jaakko Sirkjärvi DI Jukka Vyyryläinen
<p>Kiinteistörekisterijärjestelmällä on takanaan pitkä ja vaiheikas historia. Tietoja kiinteistöistä, tiloista, tonteista ja muista rekisteriyksiköistä on kerätty Suomessa yli neljänsadan vuoden aikana eri lakien, ohjeiden ja tarkoituserien mukaisesti. Alkujaan veronkantoa varten ylläpidetyistä tilaluetteloista eli maakirjoista on kehitys kulkenut tämän päivän digitaaliseen kiinteistötietojärjestelmään, joka pitää sisällään tiedot kaikista Suomen rekisteriyksiköistä. Vanhan tiedon siirtäminen rekisteröintijärjestelmästä toiseen on vaatinut valtavasti työtä ja vaatii edelleen.</p> <p>Kiinteistötietojärjestelmä ei ole täysin kattava tai virheetön sinne rekisteröidyn tiedon osalta. Varsin usein kiinteistöjen tosiasiallinen ulottuvuus selviääkin vain kiinteistöjen muodostamisen yhteydessä laadituista asiakirjoista ja kartoista. Kiinteistörekisteri ei vielä täytä sille asetettua julkisen luotettavuuden statusta. Kiinteistön omistaja ei voi olla täysin varma pelkän kiinteistörekisteritiedon perusteella kiinteistöön kohdistuvien rasitteiden, käyttöoikeuksien, yhteisalueosuuksien tai jopa pinta-alan oikeellisuudesta.</p> <p>Tässä tutkielmassa selvitetään kiinteistötietojärjestelmän kehittymiseen liittyviä vaiheita sekä rekisterien sisältöön vaikuttaneita lakeja ja ohjeita. Toinen osa-alue tutkielmassa on niiden mahdollisuuksien ja menetelmien selvittäminen, joita voidaan käyttää kiinteistörekisterin ylläpidossa ja perusparannuksessa.</p> <p>Tutkielmassa pyritään tuomaan esille ne keinot ja menetelmät, joilla kiinteistöt ja näiden ulottuvuudet saadaan rekisteröityä siten, että kaikki näihin liittyvät tieto selviää kiinteistörekisteristä. Toimintamallia pyritään selvittämään niin normaalin rekisterinperusparannustyön yhteydessä tehtävän työskentelyn kuin toimitustuotannon yhteydessä tapahtuvan perusparannuksen osalta.</p>	
Avainsanat	kiinteistörekisteri, kiinteistörekisterin perusparannus, kiinteistön ulottuvuus, kiinteistötoimitus

Author Title Number of Pages Date	Jouni Partanen Dimension of cadastral units - handling in the basic improvements of the cadastral and legal surveys 48 pages 12 June 2012
Degree	Master of Engineering
Degree Programme	Civil Engineering
Specialisation option	Land Surveying
Instructor(s)	Jaakko Sirkjärvi, Senior Lecturer Jukka Vyyryläinen, M. Sc. (Tech.)
<p>The cadastre system has a long and eventful history. Information relating to real properties, estates, plots and other cadastral units has been collected in Finland for four hundred years according to laws, guidelines and for various purposes. Originally, a list of farms, land book, was kept because of tax collection, and the system has hence developed into a modern digital land information system including all the information from all cadastral units in Finland. The transference of old data from one register system to another has required a lot of work and will continue to do so in the future. The land information system is not fully comprehensive or flawless when it comes to the registered information. It is not uncommon that the real area of a real property can only be discovered by viewing documents and maps made at the time of forming the real property.</p> <p>The cadastre does not yet meet the requirements of public credibility. Based on information received from the cadastre the real estate owners cannot be certain about the accuracy of information regarding easements, use rights, interests in a joint property units or even area measurements of the real property.</p> <p>The aim of this study is first to clarify the different development stages of the land information system and the laws and guidelines which have influenced to the content of the registries. The second point of interest is to establish the possibilities and procedures, which can be used in maintaining and improving the cadastre.</p> <p>This study tries to present the means and procedures in which real properties and their dimensions can be registered in such a way that all the related information can be found in the cadastre. The aim is to clarify the operational model as regards both the basic improvements of the cadastral and also in all types of legal survey.</p>	
Keywords	basic improvements, cadastre system, dimension of cadastral units, legal surveys

Sisällys

Lyhenteet ja käsitteet

1	Johdanto	1
1.1	Tutkielman tavoitteet	2
1.2	Aineistot ja menetelmät	2
2	Kiinteistörekisteri ja rekisterikartta	3
2.1	Maakirja	3
2.2	Maakirjarekisteri	4
2.3	Maarekisteri	4
2.4	Kaupunkien maarekisteri ja tonttikirja	6
2.5	Kiinteistörekisteri	6
2.6	Kiinteistörekisterikartta	8
2.7	Maanmittausarkisto	9
3	Kiinteistö	12
3.1	Kiinteistön muodostuminen ja lainvoima	12
3.2	Kiinteistön ulottuvuus	13
3.2.1	Kiinteistön alue	14
3.2.2	Osuudet yhteisiin alueisiin	15
3.2.3	Rasitteet ja käyttöoikeudet	16
3.2.4	Erietyiset etuudet	19
3.2.5	Määräalat	20
3.2.6	Muiden viranomaisten tuottamat tiedot	21
4	Kiinteistön ulottuvuuden käsittely	22
4.1	Kiinteistörekisterin perusparannustyö	24
4.1.1	Alueellinen ulottuvuus	27
4.1.2	Yhteisalueosuudet	30
4.1.3	Erietyiset etuudet	30
4.1.4	Rasitteet ja käyttöoikeudet	32
4.2	Kiinteistön ulottuvuus toimitustuotannossa	35
4.2.1	Vireilletulo	37
4.2.2	Arkistotutkimukset	38

4.2.3	Tiedottaminen	40
4.2.4	Maastotyöt	41
4.2.5	Toimituskokous	43
4.2.6	Rekisteröinti	45
5	Yhteenvedo ja johtopäätökset	46
	Lähteet	49

Lyhenteet ja käsitteet

AJ	Armollinen asetus jakolaitoksesta 26.10.1916/82
HE	Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi
HL	Hallintolaki 6.6.2003/434
JAKO	Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterinpidon ja kiinteistötoimitusten GIS-pohjainen tuotantoväline
JL	Jakolaki 14.12.1951/604
KASU	Kaakkois-Suomen maanmittaustoimisto
KML	Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554
KRL	Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392
KRO	MML:n ohje kiinteistörekisterin pitämisestä
KTJ	Kiinteistötietojärjestelmä
MK	Maakaari 12.4.1995/540
MML	Maanmittauslaitos
MMM	Maa- ja metsätalousministeriö
MMT	Maanmittaustoimisto
OjaL	Laki tilojen yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä alueina 17.12.1976/983
PETO	MML:n perustoimitusprosessi
RETI	MML:n säädösperusteisten rekisterien ylläpitoprosessi
TMK	MML:n toimitusmenettelyn käsikirja
UKTJkii	Uuden kiinteistötietojärjestelmän kiinteistöosa
YksTL	Laki yksityisistä teistä 15.6.1962/358

1 Johdanto

Kiinteistötietojärjestelmä (KTJ) on yksi Suomen perusrekistereistä henkilötietojärjestelmän, rakennustietojärjestelmän sekä yritystietojärjestelmän rinnalla. Kiinteistötietojärjestelmä muodostuu kiinteistön ominaisuustietoja käsittävästä kiinteistörekisteristä, sijaintitietoja osoittavasta kiinteistörekisterikartasta sekä kiinteistöjen omistus- ja oikeussuhteita käsittävästä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.

Kiinteistörekisterin perustamisesta säädetään kiinteistörekisterilaissa 392/1985 (KRL). Kiinteistörekisteriin on kuitenkin kerätty tietoja sen edeltäjistä maakirjasta ja maarekisteristä sekä myöhemmin myös tonttikirjoista. Rekisterikartan liittamisestä osaksi kiinteistörekisteriä säädettiin vasta KRL:ssa, vaikkakin jo maarekisterin ohelle on jo pidetty rekisterikarttaa. Kiinteistörekisterin pitämisestä huolehtivat KRL 5 §:n mukaisesti Maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistot sekä asemakaava-alueella, lukuun ottamatta maankäyttö- ja rakennuslain 132/1999 (MRL) 10 luvussa tarkoitettua ranta-asemakaava-aluetta, kunnan kiinteistöinsinööri, jos kunta on päättänyt ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterin pidosta.

Kiinteistörekisterin nykyiseen sisältöön sen pitkän historian aikana ovat vaikuttaneet useat eri lait (mm. Ohjesääntö maanmittaustoimesta, tilusjako- ja veronpanolaitoksesta sekä pituus-, astia- ja painomittain vakaamisesta Suomessa (MO 1848), Armollinen asetus maatilojen osittamisesta johtosääntö maarekisterin laatimisesta ja pitämisestä 1895 (OA 1895), Asetus jakolaitoksesta (AJ 1916), Jakolaki (JL 1951) ja Kiinteistönmuodostamislaki (KML 1995)). Myös menettelytavoissa, joilla tietoja on kirjattu, on ollut eroja niin alueellisesti kuin aikakausittain. Osat kiinteistöihin kohdistuvista tiedoista on kirjattu rekistereihin, mutta osa selviää edelleenkin vain toimitusasiakirjoista. Näistä syistä johtuen kiinteistörekisterillä ei vielä ole olemassa sille asetetun julkisen luotettavuuden statusta.

Maanmittauslaitoksessa onkin hyvin aktiivisesti pyritty kehittämään toimia, joilla kiinteistörekisterin luotettavuutta voidaan parantaa. Kehittäminen on otettu esille mm. selvityksessä kiinteistörekisterin perusparannusstrategiaksi 2015 (MML 2004) sekä

Maanmittauslaitoksen toimitustuotannon strategiassa 2015 (MML 2009). Jälkimmäisessä todetaan seuraavasti:

Kiinteistöjä muodostettaessa rekisteröidään uudet kiinteistöt niin yksityiskohtaisesti, ettei niiden ulottuvuutta eikä ominaisuustietoja tarvitse tarkistaa enää toimitusasiakirjoista vaan tiedot selviävät kiinteistörekisteristä. (MML 2009: 22)

Tässä työssä pyritään selvittämään niitä toimenpiteitä, joilla kiinteistörekisterissä olevan tiedon kattavuutta ja laatua pystytään parantamaan lähtien nimenomaan toimitustuotannollisista lähtökohdista. Tutkielma kattaa lisäksi myös säädösperustaista rekisterien ylläpitoa, koska tätä työtä tehdään merkittävästi myös toimitustuotannon yhteydessä.

1.1 Tutkielman tavoitteet

Työn tavoitteena on selvittää toimenpiteet joilla, rekisterissä olevan kiinteistön tosiasiallinen ulottuvuus pystytään toteamaan pelkästään kiinteistörekisteristä ilman toimitusasiakirjoja. Lisäksi tutkielmassa selvitetään, mitä toimitustuotannon yhteydessä tulisi huomioida toimituksen kohteena olevien kiinteistöjen aikaisempien sekä toimituksessa perustettujen merkintöjen rekisteröinnin osalta. Toimenpiteet, jotka koskevat normaalia kiinteistörekisterin perusparannusta, on pyrittävä sulauttamaan osaksi koko toimitusprosessia.

1.2 Aineistot ja menetelmät

Tutkielmassa selvitetään kiinteistörekisterin muodostumiseen vaikuttaneita lakeja sekä rekisteröintimenetelmiä eri aikakausina ja näin pyritään luomaan näkemys kiinteistörekisterin nykytilasta. Selvitys perustuu pääasiassa kirjallisuus- ja aineistotutkimukseen. Selvityksen pohjalta pyritään laatimaan tavoitteen mukainen toimintamalli, jota voidaan hyödyntää kiinteistötoimituksissa sekä muissa kiinteistörekisteriin vaikuttavissa toimenpiteissä.

2 Kiinteistörekisteri ja rekisterikartta

Kiinteistörekisterilain 1 §:ssä säädetään:

Kiinteistöistä ja muista maa- ja vesialueiden rekisteriyksiköistä pidetään kiinteistörekisteriä. Kiinteistörekisteri sisältää tietoja yksiköiden ominaisuuksista ja sijainnista sekä yksiköitä koskevia muita tietoja sen mukaan kuin tässä laissa säädetään. (KRL 392/1985, 1 §)

Kiinteistöjärjestelmä käsittää yleisesti kolme peruselementtiä, jotka ovat kartta, katasteri ja kiinteistökirja. Kartta osoittaa kiinteistöjen alueellisen ulottuvuuden, katasteri on kiinteistöjen luettelo ja kiinteistökirja kiinteistöihin kohdistuvien oikeuksien luettelo. Tämä rakenne on havaittavissa maailmanlaajuisesti maissa, joissa on käytössä nykyaikainen kiinteistötietojärjestelmä. Meillä Suomessa karttaa vastaa kiinteistörekisterikartta, katasteria kiinteistörekisteri ja kiinteistökirjaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. (Hyvönen 1998: 1–2.)

Nykyisen kiinteistörekisterin tietosisältö pohjautuu maakirjojen, maakirjarekisterien, maarekisterien sekä myös tonttikirjojen kautta siirtyneistä tiedoista. Eri aikoina käytössä olleita menetelmiä ovat ohjanneet eri lait sekä hieman eri käyttötarkoitukset. Seuraavassa hieman tarkemmin rekisterinpidon historiasta.

2.1 Maakirja

Vadstenan valtiopäivillä 1524 annettiin määräys erityisen luettelon, maakirjan perustamisesta. Maakirjaan merkittiin veronkannon mukaan talonpojat lääneittäin, pitäjittäin ja kylittäin ja luettelemalla kunkin talonpojan kohdalta hänen veronsa. Maakirja oli ensisijaisesti luettelo maanomistajista ja myös heidän tiloistaan. Ensimmäiset maakirjat laadittiin Hämeessä vuonna 1539 ja muualla Suomessa työ aloitettiin seuraavana vuonna. (Heikkilä 1983: 360–365.)

Maakirjojen pitäminen kuului henkikirjoittajille. Vuoden 1689 henkikirjoittajain johtosäännön mukaan näiden tuli merkitä maakirjaan jokainen talo sekä sen kylä, nimi, ja asukas, talon luonto, suuruus ja veroluvut. Lisäksi maakirjaan merkittiin muut verolle pannut kohteet, mm. myllyt ja nuottapaikat. Edellä mainitun johtosäännön mukaan

jokaisen talon tunnusmerkiksi tuli sen kylä, nimi ja numero. Tästä alkaen maakirjasta tuli nykyaikaisen terminologian mukainen kiinteistöluettelo. Maakirjan kantakirjaa uudistettiin aluksi joka 6. vuosi, sittemmin joka 10. vuosi. Maakirjasta oli lisäksi maakirjanote, jota uudistettiin joka vuosi. Maakirjaotteelle oli merkittyinä vain jokaisen talon vero summittain. (Hyvönen 1998: 139.)

Maaverot lakkautettiin vuonna 1924, jolloin maakirjat menettivät merkityksensä. Maakirjan pitäminen lakkasi kuitenkin lopullisesti vasta vuonna 1953 jakolain tultua voimaan (JL 290 §).

2.2 Maakirjarekisteri

Isojakoja 1700-luvun loppupuolella aloitettaessa huomattiin, että maakirja on taloluettelona riittämätön. Päämaanmittauskonttorille annettiinkin vuonna 14.11.1812 ohjesääntö, jossa määrättiin myös lääneittäin pidettävästä rekisteristä, maakirjarekisteristä. Tämä toimi rinnakkaisrekisterinä maakirjalle.

Maakirjarekisteriin merkittiin isojaolla jaetun tilan summittainen ala, erikseen pellon, niityn sekä hyödyllisen ja hyödyttömän metsämaan pinta-alat. Maakirjarekisteriä kehitettiin edelleen vuoden 1848 MO:ssa. Maakirjarekisterinpito tuli nyt jatkuvaksi. Tätä ajantasaista rekisteriä pidettiin maanmittauksen ylihallituksen lisäksi läänien maanmittauskonttoreissa. (Haataja 1949: 811, Hyvönen 1998: 140.)

2.3 Maarekisteri

Jakolainsäädännön uudistaminen sekä erityisesti lohko- ja palstatilajärjestelmän kehittäminen ja määräälaan kohdistuvan omistusoikeuden tilaksi muodostaminen loivat paineita uuden rekisterin luomiselle. Asetus maatilojen osittamisesta (OA 1895) (sekä jotosääntö maarekisterin laatimisesta ja pitämisestä 1895) pistivät alulle tilaluettelon kehittämisen, jota lainvalmistelukunta kutsui maarekisteriksi. Asetuksen mukaan kussakin läänin maanmittauskonttorissa oli pidettävä maarekisteriä, jossa olisi luetteloituna kaikki läänissä olevat tilat kunnittain ja kylittäin. Rekisterissä tuli olla luetteloituna kunkin tilan tunnusmerkit (kylä, numero, nimi), luonto, manttaali, tilusalat (erikseen viljelty

2.4 Kaupunkien maarekisteri ja tonttikirja

Kaupunkien alueet muodostettiin alun perin valtiolta saaduista lahjoitusmaista. Lahjoitusmaat eivät kuuluneet talojärjestelmään, eikä niitä näin ollen kirjattu maakirjoihin tai maarekisteriin. Muutenkin kaupunkien rekisterijärjestelmät olivat hyvin hajanaiset. Lahjoitusmaille alkujaan syntyneiden kaupunkien ja kauppaloiden kiinteistöjen yhtenäisestä rekisterinpidosta säädetäänkin lailla vasta 17.7.1931 (KJL 232/1931). Tonttikirjaniminen rekisteri perustui vanhastaan kaupunkien rakennusjärjestyksiin. Rekisteriä pidettiin kaupunkien asemakaava-alueiden kiinteistöistä ja se sisälsi neljä eri luetteloa, tonttirekisterin, yleisten alueiden rekisterin, tontinmuodostusluettelon sekä yleisten alueiden muodostusluettelon. Näiden lisäksi pidettiin kiinteistöjaotuksen osoittavaa tonttikirjakarttaa. Näiden ylläpitämisestä vastasivat kaupungit. Kaupunkien maarekisteri saatiin valmiiksi 1950-luvun alussa. (Hyvönen 1982: 140–141, Heikkilä 1983: 371.)

2.5 Kiinteistörekisteri

Automaattisen tietojenkäsittelyn kehittyminen sekä yhteiskunnan ja asiakkaiden lisääntyneet vaatimukset toivat paineita manuaalisesti ylläpidetyn maarekisterin uudistamiselle. Valtiovarainministeriössä asetettiin 20.11.1968 kiinteistötietorekisteritoimikunta. Tämän tehtävänä oli tekninen näkökulma huomioiden laatia ehdotus kiinteistöjä koskevien tietojen kokoamisen ja jakelun koordinoimiseksi sekä lisäksi kiinteistöjen rekisteröinnissä käytettävän yhtenäisen tunnusjärjestelmän suunnittelu. Toimikunta esitti mietinnössään (KM 1972 A 14) uuden automaattiseen tietojenkäsittelyyn pohjautuvan yhtenäisen kiinteistötietorekisterin perustamista. Yhtenäisen tunnusjärjestelmän avulla rekisteri kytkeytyisi muihin tietojärjestelmiin. Kiinteistötietosisältö tulisi vanhoista rekistereistä. Asian valmistelua jatkettiin maa- ja metsätalousministeriössä 4.11.1970 asetuksessa kiinteistörekisteritoimikunnassa. Toimikunnan kuudesta osamietinnöstä viimeinen (KM 1976:30) sisälsi ehdotuksen kiinteistörekisteristä ja kiinteistörekisterilaista. Yksityiskohtaisempi valmistelu jatkui toisessa toimikunnassa sekä maanmittaushallituksessa. Valmistelut johtivat 2.2.1984 valtioneuvoston periaatepäätökseen kiinteistötietojärjestelmän (KTJ) perustamisesta. Periaatepäätöksen mukaisesti valtakunnallinen yhtenäinen järjestelmä sisältäisi kolme pääosaa, kiinteistö-, kirjaamis- ja suunnitelmaosat. Kiinteistöosan muodostui Maanmittauslaitoksen ja kuntien (asemakaava-alueet) pitämästä kiinteistörekisteristä. Kirjaamisosa sisältäisi lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ja sen

pitämisestä vastaisi oikeushallinto. Suunnitelmaosa pitäisi sisällään maakäyttöön liittyviä suunnitelmia, rajoituksia ja kaavoja. Suunnitelmaosan ylläpitämisestä vastaisi ympäristöministeriö. (MML 2004: luku 3.)

Maarekisterin tietojen tallentaminen kiinteistörekisteriin aloitettiin Artjärven kunnasta helmikuussa 1978 ja viimeisenä valmistui Kuusankosken kaupunki 17.10.1994. Kiinteistörekisteriin tallennettiin kaikkiaan noin 3,5 miljoonaa rekisteriyksikköä (kiinteistöä), joista voimassaolevia noin 2,2 miljoonaa. (Hyvönen 1998: 148–150.)

Kiinteistötietojärjestelmän kirjaamisosa valmistui vuoden 1997 alkuun mennessä. Suunnitelmaosan valmistuminen on viipynyt eikä asiaa koskeva lainsäädäntökään ole vielä valmistunut. Vuonna 1991 annetulla silloisen kiinteistörekisteriasetuksen (KRA 481/1985) muutoksella eräitä kiinteistötietojärjestelmän suunnitelmaosaan kuuluvia tietoja sisällytettiin kiinteistörekisteriin, koska suunnitelmaosa ei ollut toteutunut. (HE 23/2011)

Kiinteistörekisterin pitämisestä vastaava Maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistot sekä kiinteistörekisteriä pitävät kunnat. Kuntien vastuulle kuuluvat asemakaava-alueet lukuun ottamatta ranta-asemakaavoja. Rekisterinpitoa molempien osalta koskevat samat lait ja säädökset, joten Suomessa on yksi yhteinen kiinteistörekisteri.

Kiinteistörekisterin kehitys ei jäänyt vuoden 1997 kiinteistörekisterin valmistumiseen. Vuonna 1995 aloitettiin Maanmittauslaitoksessa uuden rekisteri- ja toimitustuotantovälineen kehittäminen. JAKO-järjestelmän nimellä tunnettu toimitustietojärjestelmä perustui maanmittauslaitoksessa räätälöityyn Smallworld GIS-ohjelmistoon ja se otettiin käyttöön maanmittaustoimistoissa 30.3.1998. Järjestelmällä tehdään maanmittaustoimistoissa maanmittaustoimitusten asiakirjatuotanto ja se toimii samalla kiinteistörekisteritietojen tallennusvälineenä. Lisäksi järjestelmää käytetään Maanmittauslaitoksen tietopalveluun. Seuraava merkittävä askel kiinteistörekisterin ja koko kiinteistötietojärjestelmän kohdalla oli, kun JAKO-järjestelmän pohjalta Maanmittauslaitoksessa kehitelty valtakunnallinen uusi kiinteistötietojärjestelmän kiinteistöosa UKTJKii otettiin käyttöön 1.6.2005. Uuteen järjestelmään liitettiin mukaan nyt myös kuntien ylläpitämät kiinteistörekisterin tiedot, eli yhdestä järjestelmästä on nyt saatavilla kaikki kiinteistörekisterilain mukaiset kiinteistötiedot koko Suomesta. (Hyvönen 1998: 167; KTJ-laki 1 §.)

2.6 Kiinteistörekisterikartta

Kiinteistörekisterikartan historia on huomattavasti lyhyempi kuin kiinteistörekisterin. Keisarillinen Suomen Senaatin päätös maanmittaustoimituksissa noudatettavista ohjeista 7.11.1916/82 (SPM) olisi ensimmäinen säädös, jossa annetaan määräykset rekisterikartan pitämisestä. Säädöksen mukaan taloista, jakokunnista tai kylistä, joissa on tehty tai on tulossa osittamisia, on maanmittauskonttorissa laadittava ja ajan tasalla pidettävä rekisterikartta. Määräys ei ollut kaiken kattava, vaan rekisterikarttojen laadinta oli tarveharkinnaista, mihin vaikutti myös määrärahojen riittävyys. Kartalle merkittiin rajat, tiet, vesistöt ja rekisterinumerot. Rekisterikartat olivat hajanaiset, ja mittakaavaltaan vaihtelevat. Koko maan kattavasta rekisterikartasta annettiin määräykset jakolaissa (JL 604/1951) ja jakoasetuksen (JA 407/1952). Maanmittaushallituksen kiertokirjeellä n:o 78 vuonna 1960 annettiin tarkemmat ohjeet varsinaisista ja väliaikaisista rekisterikartoista. Ohjeiden mukaan varsinaisena rekisterikarttana käytettiin peruskartta-aineiston rajapiirroksen 1:10000-mittakaavaista muovikopiota ja tarvittaessa sen suurennoksia. Ohjeita uusittiin kiertokirjeellä n:o 3/80. Merkittävin uudistus oli maarekisterissä olevien rasiitteiden ja käyttöoikeuksien merkitseminen rekisterikartoille. Tähän käytettiin pääsääntöisesti erillistä muovista lisätietopiirrosta. Merkintöjen osalta lisätietopiirrosta pidettiin ajan tasalla pääasiassa vain uusien maanmittaustoimitusten osalta. (Heikkilä 1983: 384–385.)

Kaupunkien ja taajamien osalta rekisterikarttojen laatimisesta säädettiin asetuksella (AKMM 404/1931). Ohjeita täydennettiin myöhemmin maanmittaushallituksen kiertokirjelmillä vuosina 1932–1935. Uusittu säädös annettiin asetuksella (KJA 123/1936) sekä kiertokirjeellä n:o 50 vuonna 1938. Ohjeiden mukaan rekisterikartalle oli merkittävä kiinteistöjen, yleisten ja yhteisten alueiden rajat, rasitealueiden rajat, yleiset ja yhteiset tiet, vesistöjen rantaviivat, kylien ja vesistöjen nimet, rekisteriyksiköiden rekisterinumerot, asemakaavat, tonttijaot, ja käyttöoikeusalueiden rajat. Lisäksi kartalle oli merkittävä kiintopisteet, koordinaattiruudusto ja karttalehden nurkkien koordinaatit. Mittakaavana tuli käyttää 1:2000 tai 1:4000 ja maaseutuluonteisilla alueilla mittakaavaa 1:8000 tai 1:20000. (Heikkilä 1983: 384–386.)

Rekisterikartan kattavuus maarekisterialueilta saavutti 100 % vuonna 1980. Maarekisterin ulkopuolisilla alueilla (asemakaava-alueet) kattavuus oli vielä hyvin vaihteleva.

Säännökset kiinteistörekisterikartan pidon osalta yhtenäistyivät KRL:n ja KRA:n voimaantullessa 1985 koskien nyt myös kuntien ja Maanmittauslaitoksen rekisterinpitoalueita. (Heikkilä 1983: 385.)

Kiinteistörekisterikartan numeeristaminen aloitettiin 1979 pohjakarttatyönä Kuhmoisissa ja virallisesti rekisterikartan valmistumista juhlittiin 15.3.2012 Kajaanissa. Rekisterikartan numeeristaminen kulki manuaalisten 1:10000 rekisterikarttojen digitoinnin (B-laatu) kautta ortoilmakuvauksien ja maastomittausten avulla valmistettuihin A-laadun kiinteistörekisterikarttoihin. Manuaalisen rekisterikartan ylläpito loppui vuonna 2005 UKTJKii-tietokannan käyttöönotossa. Nykyinen kiinteistörekisterikartta käsittää kaikki rekisteriyksiköt niin Maanmittauslaitoksen kuin kuntienkin rekisteripidonalueilta. (Ratia, 2012)

Kiinteistörekisterikartan ja kiinteistörekisterin ylläpito tapahtuu maanmittauslaitoksen ylläpitämään kiinteistötietojärjestelmään (KTJ) haja-asutusalueilla ja Maanmittauslaitoksen vastuualueina olevilla kaava-alueilla JAKO-tietojärjestelmän avulla sekä kiinteistörekisteriä ylläpitävien kaupunkien osalta KTJ-rekisterinpitosovelluksen avulla.

2.7 Maanmittausarkisto

Maanmittausarkistojen historian Suomessa voidaan katsoa alkaneeksi samaan aikaan kun ensimmäinen maanmittari Olof Gangius määrättiin Turun lääniin vuonna 1633. Ruotsin kamarikollegion määräyksen 19.6.1633 mukaan maanmittarien tuli talvella saapua töittensä kanssa kamarikollegioon tekemään niistä selkoa ja jättämään ne sinne säilytettäväksi. Vuonna 1642 kamarikollegioon perustettiin maanmittaustöiden tarkastajan virka, jonka tehtäviin kuului huolehtia myös arkistoon kertyneistä asiakirjoista. Tarkastajan virkahuonetta alettiin kutsua maanmittauskonttoriksi. Ruotsin kuninkaanlinnan kellariin alunperin sijoitetun maanmittausarkiston siirryttyä muutamaan otteeseen arkisto sijoitettiin 1680-luvulla entiseen kuninkaalliseksi huvihuoneeksi tarkoitettuun rakennukseen. Samassa yhteydessä konttori muuttui päämaanmittauskonttoriksi. Arkisto säilyi päämaanmittauskonttorissa 1700-luvulle saakka, jolloin arkistotoimi hajautettiin lääneittäin perustettaviin maanmittauskonttoreihin. Ruotsin vallan aikana aina vuoteen 1809 maanmittarien tuli toimittaa maanmittausasiakirjojen ja karttojen reno-

voidut uudistuskappaleet eli puhtaaksiirroket kuitenkin edelleen Tukholmaan päämaanimittauskonttoriin säilytettäväksi. (Ahonen 1933: 3–11.)

Haminan rauhassa 1809 Suomen siirryttyä Venäjän valtaan määrättiin, että Ruotsin tuli luovuttaa Suomea koskevat maanimittausaasta koskevat asiakirjat ja kartat Venäjälle. Luovutetut arkistot sijoitettiin aluksi Turkuun 14.11.1812 perustettuun Suomen Suuriruh-tinaskunnan päämaanimittauskonttoriin. Venäjän Viipurin lääniä koskevat uudistuskap-paleet liitettiin 1820-luvulla arkistoon. Konttori siirrettiin myöhemmin Helsinkiin ja sen nimeksi tuli maanimittaushallitus. Venäjän valtaan siirtymisestä huolimatta läänien maanimittauskonttorien toiminta säilyi ennallaan, nyt uudistuskappaleet lähetettiin en-sin Turkuun ja sitten Helsinkiin. (Ahonen 1933: 30.)

Itsenäisyyden aika ei tuonut muutosta arkistotoimeen, vaan arkistojen pito säilyi lääni-en maanimittauskonttoreissa aina vuoteen 1994 saakka, jolloin konttorit lakkautettiin. Uudistuskappaleiden lähettämistä maanimittaushallitukseen jatkettiin aina vuoteen 1960 saakka, jolloin käytäntö lakkautettiin asetuksella 22.1.1960/50. Alkuperäisasiakir-jojen varmistamiseksi oli aloitettu maanimittausarkistojen mikrofilmaus vuonna 1958 (Luoma-aho 1980: 137.). Mikrofilmaus tapahtui läänien maanimittauskonttoreissa säily-tettävistä alkuperäisasiakirjoista ja kartoista. Osa aineistosta oli kuitenkin ehtinyt huo-non säilytyksen, tulipalojen ja sodan takia tuhoutua. Varsinkin entisen Viipurin läänin alueen maanimittausasiakirjoista ajalta ennen 1940-lukua oli tuhoutunut hyvin paljon. Maanimittaushallituksen vanha arkisto, joka sisälsi renovoidut uudiskappaleet Ruotsin, Venäjän sekä itsenäisyyden ajalta oli siirretty kokonaan Kansallisarkistoon 1990-luvun lopussa. Kansallisarkiston Portti-palvelun mukaan tätä aineistoa on noin 726 000 asia-kirjaa.

Maanimittausarkistojen säilytys tapahtui 11 ns. arkistopaikkakunnalla sijaitsevassa maanimittausoimistossa aina vuoteen 2005 saakka, jolloin kaikki arkistomateriaali ke-rättiin uuteen arkistokeskukseen Jyväskylään. Maanimittauslaitos 2005 julkaisun mu-kaan siirrettävää aineistoa oli lähes 6300 hyllymetriä asiakirjoja, 544000 erillistä suoraa karttaa ja lähes 2400 rullakarttaa. Maanimittausoimistoille jäivät vain kuvatut musta-valkoiset mikrofilmit. Arkistokeskuksen perustamisen yhteydessä aloitti toimintansa myös ns. sähköinen arkisto. Fyysisesti sähköinen arkisto toimii Jyväskylässä arkistokes-kuksen yhteydessä. Arkistokeskuksessa säilytettävistä alkuperäisasiakirjoista valmiste-

taan skannaamalla värillisiä kopiota, jotka ovat ns. Arkki-järjestelmän avulla maanmittaustoimistojen sekä myös KTJ-selaintietopalvelua käyttävien kuntien ja muiden asiakkaiden käytössä.

Arkki-järjestelmään on tallennettu tiedot lähes kaikista maanmittaustoimituksista isoja-oista tähän päivään. Luettelointi perustuu vanhimpien toimitusten osalta sähköisistä erikoisluetteloista (ELU-metatiedot) siirretyistä arkistotunnuksista ja uusimpien toimitusten osalta asiatusunnuksista. Arkistot on jaettu kolmeen pääryhmään MML1-, MML2- ja MML3-aineistot. Arkistojen käyttö vaatii käyttöliittymän.

MML1-aineisto käsittää maanmittaustoimitukset isojaosta vuoden 1997 loppuun. Näiden toimitusten osalta arkistotunnus on pääsääntöisesti muotoa luku:luku esim. 3:195T. Ensimmäinen luku on yleisesti kylää tarkoittava ja toinen luku rekisteröintijärjestyksessä annettua juokseva numero. Poikkeuksia näihin löytyy sekä alue- että toimituslajikohtaisesti. Arkistotunnuksia voi esim. muotoa 232-XII-12 tai 1II-2, 31:L ISOJ., 619/A C=86 AS, C.24.298, ISOJAKO 3:1, RAUT.ARK 25:5 jne. MML-1-aineistoa skannataan arkistonmuodostussuunnitelman mukaisesti sekä maanmittaustoimistoista tehtävien arkistotilausten perusteella. Osasta asiakirjoja ja karttoja on käytettävissä myös mustavalkoiset mikrofilmit. (MML 2010a.)

MML2-aineisto muodostuu JAKO-järjestelmän käyttöönotosta vuodesta 1998 vuoteen 2005 rekisteröidyistä maanmittaustoimituksista. Arkistotunnus on muotoa kunnanumero:vuosiluku:juokseva numero esim. 754:1998:12. MML2-aineistoa skannataan arkistosuunnitelman mukaisesti. Asiakirjoista ja kartoista on käytettävissä myös mustavalkoiset mikrofilmit. (MML 2010a.)

MML3-aineisto muodostuu vuonna 2005 käyttöönotetusta mallista. Toimitukset yksilöidään arkistossa asiatusunnuksella joka vastaa arkistotunnusta. Asiatunnus on maanmittaustoimituksissa muotoa MMLm/nn/33/vvvv ja rekisterinpitäjän päätöksissä muotoa MMLm/nn/44/vvv. Näissä nn on juokseva numero ja vvvv vireilletulovuosi. Tätä arkistomaineistoa viedään sähköiseen arkistoon jatkuvasti maanmittaustoimistoissa. Toimitusten arkistointia tapahtuu joko suoraan arkistoon tuottavilla asiakirjojen ja karttojen tuotantojärjestelmillä (JAKO) tai skannaamalla paperiaineistoja. Aineistoa ei mikrofilmita. (MML 2010a.)

3 Kiinteistö

Kiinteistönmuodostamislain (KML 1995/554) 2.1 §:n mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka kiinteistörekisterilain nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin ja muulla rekisteriyksiköllä muuta sanotun lain nojalla kiinteistörekisteriin merkittävää erillistä yksikköä.

Kiinteistörekisterilain (KRL 2 §) mukaan kiinteistöinä merkitään kiinteistörekisteriin tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat, valtion omistamalle alueelle perustetut suoje-lualueet, lunastuksen perusteella erotetut alueet (lunastusyksikkö), yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vesialueet. Muina rekisteriyksikköinä merkitään kiinteistörekisteriin yhteiset alueet (tunnukset 876 ja 878) sekä yleisistä teistä annetun lain (243/1954) mukaiset, tieoikeudella hallittavat liitännäisalueet (tunnus 896). Lisäksi muina rekisteriyksikköinä rekisteröidään yhteismetsät (tunnus 874) ja lakanneet maantiet (tunnus 884). Kiinteistörekisterilain 7 §:ssä on tarkemmin rekisteriyksiköille tallennettavan tiedon sisällöstä säädetty, että kiinteistörekisteriin merkitään rekisteriyksikön sijaintikunnan, -kylän, -kaupunginosan tai muun niihin verrattavan alueen nimi sekä, jos sellainen on annettu, rekisteriyksikön ja sen sijaintikorttelin nimi. Kiinteistörekisteriin merkitään lisäksi rekisteriyksikköä koskevana tietoina yksikön rekisteröimisajankohta sekä yksikön pinta-ala, laatu, rasitteet ja osuus yhteiseen alueeseen samoin kuin muita yksikköön kohdistuvia tietoja sen mukaan kuin asetuksella tarkemmin säädetään. Kiinteistörekisteriin tallennettavan tiedon sisällöstä säädetään varsin yksityiskohtaisesti kiinteistörekisteriasetuksessa (KRA 6 ja 7 §).

3.1 Kiinteistön muodostuminen ja lainvoima

Kiinteistön muodostuminen ajoittuu kiinteistönmuodostamislain 192.4 §:n mukaan sen kiinteistörekisteriin merkitsemishetkeen. Sama periaate oli KML:n edeltäjän JL:n sekä Kaavoitusalueiden jakolain (KaavJL 101/1960) säädöksissä.

Vanhemmissa säädöksissä kiinteistön muodostumisajankohta on käsitelty hieman poikkeavasti kulloisenkin voimassa olleen lain mukaisesti. Ennen vuoden 1895 osittamisasetusta maanjakotoimitus sai lainvoiman vasta kun se oli kihlakunnanoikeudessa vahvistettu. Asetuksessa menettelyä muutettiin halkomisen osalta siten, että lainvoi-

maisuus tuli toimituksen maarekisteriin merkinnän jälkeen. Vuoden 1916 asetuksessa jakolaitoksesta (AJ 82/1916) maarekisteriin merkinnästä tuli lainvoimaisuuden osoitus kaikissa toimituksissa, koskien näin ollen iso- ja uusjakoja ja halkomisten lisäksi myös tilojen väliaikaisia osittamisia, lohkomisia, palstatilan erottamisia, tilusvaihtoja sekä vesialueen ja vesijätön jakoja. (Haataja 1917: 166–167.)

Kiinteistön muodostuminen ja kiinteistön lainvoimaiseksi tuleminen ovat vanhastaan tapahtuneet eri vaiheissa. AJ:n aikana lainvoimaisuus määräytyi kun toimitus oli maarekisteriin merkitty (128 § ja 140 §). Jakolain mukaan toimitus oli lainvoimainen, kun se hyväksytyn tarkastuksen jälkeen merkittiin maarekisteriin (175 §).

Nykyinen kiinteistönmuodostamislaki kuitenkin määrittää yksiselitteisesti kiinteistötoimituksesta:

Toimitus on lainvoimainen, kun toimitusta koskeva valitus aika on päättynyt tai, jos toimituksesta on valitettu, kun valitus on tuomioistuimen päätöksellä lopullisesti ratkaistu. (KML 284 §)

Näin ollen lainvoimaisuus muodostuu jo ennen kiinteistörekisteriin merkitsemistä eli ennen kiinteistön muodostamista. (Hyvönen 2001: 173–174.)

3.2 Kiinteistön ulottuvuus

Kiinteistönmuodostamislain mukaisen määritelmän kiinteistön ulottuvuudesta mukaan

Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet (kiinteistön ulottuvuus). (KML 2.1 §)

Tämä lakisääteisen määritelmän mukainen ulottuvuus vahvistetaan kiinteistötoimituksessa. Horisontaalinen ulottuvuus, kiinteistön alue, selviää kartoilta sekä useimpien kiinteistöjen osalta rajamerkeillä. Muu kiinteistön ulottuvuus käy selville kiinteistötoimituksen asiakirjoilta sekä kiinteistörekisteristä.

Esineoikeudellisesti kiinteistöön ulottuvuuteen voidaan katsoa kuuluvaksi myös ainesosia, kuten tilukset maapohjineen, maaperän ainekset, muu kasvusto ja kiinteistön omistajalle kuuluvat rakennukset sekä tarpeistoja, kuten sellaiset laitteet ja työkalut, jotka sijaitsevat pysyvästi kiinteistöllä ja palvelevat sen käyttöä. Ainesosia tai tarpeistoa ei merkitä kiinteistörekisteriin. (Hyvönen 1998: 6–7.)

Pietilän (1969: 51) mukaan uuden kiinteistön ulottuvuus määritetään jaossa neljä kertaa, lohkomisessa viisi kertaa ja tontinmittauksessa kuusi kertaa. Jaossa ulottuvuus perustuu karttaan, pyykitykseen, jakokirjaan sekä rekisterimerkintään. Lohkomisessa vastaavasti ulottuvuus määräytyy saantokirjan, pyykityksen, toimituskartan, lohkomiskirjan ja rekisterimerkinnän perusteella. Nykylainsäädännön mukaan vaiheita on hieman vähemmän, koska lohkomisessa lohkomiskirjasta on luovuttu ja sen korvaa kiinteistörekisterimerkintä ja sieltä saatavat otteet. Tontinmittauksessa (nykyisin tontin lohkominen) määrittävinä tekijöinä ovat asemakaavakartta, tonttijakokartta, toimituspöytäkirja, toimituskartta, maastoonmerkintä sekä rekisterimerkintä.

Suomessa kiinteistöt määritetään ja rekisteröidään maanpinnan tasossa. Kiinteistön ulottuvuutta vertikaalitasossa eli pystysuunnassa ei lainsäädännöllä ei ole määritetty. Asiaa on selvitetty mm. Maa- ja metsätalousministeriön 11.5.2006 asettaman työryhmän toimesta. Työryhmän tavoitteena oli selvittää kolmiulotteisen (3D) kiinteistöjärjestelmän tarvetta ja kehittämislinjoja Suomessa. Työryhmä julkaisi loppuraportin 10.1.2008, jossa suositeltiin jatkotoimia lainsäädännön ja rekisterijärjestelmän osalta vastaamaan 3D-kiinteistöjen muodostamistarpeisiin. (MMM Työryhmämuistio 2008:1: Kolmiulotteinen (3D) kiinteistöjärjestelmä - tarpeet ja kehittämis ehdotukset, Helsinki 2008) 3D-rekisterin kehittäminen on jatkunut Maanmittauslaitoksessa kesällä 2011 aloitetussa esiselvitysprojektissa. Projekti julkaisi loppuraportin 30.3.2012, jossa ehdotetaan jatkotoimenpiteiden käynnistämistä heti tämän esiselvitysvaiheen päätyttyä. Uuden järjestelmän mahdollinen käyttöönoton ajankohta projektiryhmän mukaan olisi vuonna 2015 tai 2016, edellyttäen että lainsäädännön sisältö on selvillä vuoden 2013 lopulla (MML 2012b)

3.2.1 Kiinteistön alue

Kiinteistön horisontaalin ulottuvuus eli kiinteistön alue tarkoittaa kiinteistötoimituksessa vahvistettua kiinteistön ulottuvuutta. Horisontaalisen ulottuvuuden määrittävät kiinteistön rajat ja rajamerkit. Nämä selviävät toimituksen asiakirjoista ja kartoilta sekä maa-alueilla rajamerkeistä. Kiinteistönmuodostamislain 185 §:n mukaan uuden rekisteriyrityksen raja on täsmällisesti määrättävä ja merkittävä pysyvästi maastoon. Kiinteistön alue voidaan kuitenkin jättää tietyillä alueilla, esim. vesialueet ja asemakaava-alueet, maastoon merkitsemättä. Tällöin alueellinen ulottuvuus selviää yksinomaan kartoilta.

3.2.2 Osuudet yhteisiin alueisiin

Kiinteistön osuus yhteiseen alueeseen katsotaan kuuluvaksi kiinteistön ulottuvuuteen (KML 2.1 §). Yhteinen alue on yhteisalueain 2 §:n määritelmän mukaan kahdelle tai useammalle kiinteistölle yhteisesti kuuluva alue. Vaikka yhteiset alueet merkitään kiinteistörekisterilain mukaan rekisteriyksiköinä kiinteistörekisteriin, ne eivät ole itsenäisen maanomistuksen vaan välillisen maanomistuksen epäitsenäisiä rekisteriyksiköitä. Yhteisen alueen osakkaita ovat niiden kiinteistöjen omistajat, joilla on osuutta kyseiseen yhteiseen alueeseen. Osakkaat muodostavat osakaskunnan, joka voi olla järjestäytynyt tai järjestäytymätön. (Hyvönen 2001: 460–461.)

Yhteisten alueiden muodostuminen on voinut olla sekä passiivista tai aktiivista. Valtaosa nykyisistä yhteisistä alueista on muodostunut alun perin isojaossa jakamatta jääneistä alueista, näitä ovat varsinkin vesialueet. Yhteisalueita on voitu muodostaa osakkaiden tarpeisiin eri lainsäännösten perusteella maanmittaustoimituksissa jo 1700-luvulta alkaen. Varhaisimmat lait IsojakoA 1775 ja MaanmA 1783 eivät vielä erottelleet jaettavien tilusten ulkopuolelle jätettäviä yleisiä tai yhteisiä alueita toisistaan. Vasta vuoden 1848 MO:ssa yhteiset alueet erotettiin selvästi yleisiin tarpeisiin erotettavista alueista. Samassa laissa tuli mukaan myös mahdollisuus jyvittää yhteinen alue vain tiettyjen osakkaiden käyttöön. (Hyvönen 2001: 464–465.)

Selvästi toisistaan erottuvia ryhmiä ovat yhteiset vesialueet, yhteiset kosket, yhteiset tiet ja yhteiset maa-alueet. Yhteismetsiä ei voida lukea näihin kuuluvaksi, koska ne muodostavat aina itsenäisen käyttöyksikön. Yhteismetsän muodostamisesta ja hallinnoinnista säädetään yhteismetsälailailla. Vuoden 1916 AJ:ssa ja 1951 JL:ssa oli vielä hyvin kattavat määräykset yhteisiin tarpeisiin erotettavien alueiden käyttötarkoituksista. Kiinteistönmuodostamislaisissa käyttötarkoitusten luetteloinnista osittain luovuttiin. Lain 136 §:ssä on kuitenkin säilytetty vielä tiettyjä yhteisen alueen tyyppisiä halkomisen ja uusjaon tarkoituksenmukaisen jakotuloksen saavuttamiseksi.

Pääsääntöisesti isojaossa muodostetuilla kiinteistöillä (taloilla) on ollut osuudet yhteisiksi jääneisiin alueisiin. Myöhemmät osittamistoimitukset ovat määränneet uusien muodostettujen kiinteistöjen osakkuuden. Se, onko muodostettu tila saanut osuutta, on riippunut mm. eri aikakausina voimassa olleista laeista, toimituslajista tai toimituk-

sen perusteena olleen saantokirjan sisällöstä. Lisäksi muodostettava tila on voinut saada osuuksia vain osaan emäkiinteistöllä olevista osuuksista. Osuuden suuruutta osoittavista manttaaleista ja osaluvuista on luovuttu; nykyään käytetään pääasiassa pinta-alojen suhteessa määritettäviä osuuslukuja.

3.2.3 Rasitteet ja käyttöoikeudet

Laissa rasitteelle tai käyttöoikeudelle ei ole tarkkaa määritelmää. Vuonna 1995 voimaantullutta kiinteistönmuodostamislakia valmistelevassa hallituksen esityksessä rasite on määritelty seuraavasti:

Rasitteella tarkoitetaan sellaista kiinteistöön kohdistuvaa käyttöoikeutta, jolla pyritään ensi sijassa edistämään oikeutetun kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä ja joka on perustettu tai perustetaan kiinteistönmuodostusta koskevan lainsäädännön nojalla. (HE 227/1994: 14. luku)

Jo varhaisimmassa lainsäädännössä tunnettiin rasiteoikeuksia, vaikka tarvittavat tiedot järjestettiin jaoissa jättämällä nämä jaettavan tilusmäärän ulkopuolelle. Rasitteita perustettiin yleensä jälkeinpäin toimituksen loppuvaiheessa, kun tarve havaittiin eikä tällainen päältäpäin erottaminen enää tullut kyseeseen. Vielä vuoden 1848 MO:ssa menettely rasiteoikeuksien perustamisen suhteen oli samanlainen. Vuoden 1895 OA:ssa rasitteiden perustaminen sai täsmällisemmän muodon. Asetuksen 12.6.1895 maatilojen osittamisesta 10 §:ssä luetellaan ne rasitteet, joita osittamisessa saatiin perustaa. Näitä olivat oikeus tiehen, karjanajoon, vesipaikkaan, veden johtamiseen ja nostamiseen, venevalkamaan sekä kalastuspaikkaan. Lisäksi lakiin liittyvällä 2.12.1895 annetulla julistuksella maarekisterin laatimisesta ja pitämisestä säädettiin yksityiskohteisemmin maakirjarekistratuuran pitämisestä ja rasitteiden sinne merkitsemisestä. Julistuksen 14 §:n mukaan jakotoimituksessa syntyneet rasiteoikeudet merkittiin niiden tilojen kohdalle, joita tällaiset oikeudet rasittivat sekä joiden eduksi ne oli määrätty. Vuoden 1916 AJ:ssa säännös laajeni koskemaan kaikkia jakotoimituksia. Rasiteluettelo oli lain 16 §:ssä muuten sama kuin 1895 asetuksessa, paitsi kalastuspaikka muuttui muotoon: kalastusta varten tarpeelliseen maahan.

Vuoden 1951 jakolain 116 §:ssä lista oli jo huomattavasti pidempi. Edellisten rasiteoikeuksien lisäksi nyt voitiin lain mukaan perustaa oikeus puhelin- ja sähköjohdon rakentamiseen, laiturin tai muun sellaisen laitteen rakentamiseen, lastaus- ja pellavain liotuspaikkaan sekä hiekan ja soran ottamiseen. Rasiteluettelo oli täydennetty muista

laeista mm. naapuruuslain (NaapL 26/1920) 16 §:stä. Jakolakiin otettiin uusina toimituslajeina jaon täydennys (JL 231 § ja 232 §) ja rasitetoimitus (JL 237 §). Jaon täydentäminen oli tarkoitettu toimitettujen isojakojen puutteiden täydentämiseen. Puutteina oli havaittu mm. rajojen pyykityksissä tai asiakirjoissa. Rasitetoimitus taas oli tarkoitettu erilliseksi toimitukseksi perustettaessa rasitteita, joita oli aikaisemmin voitu käsitellä vain jakotoimitusten yhteydessä. (Haataja 1949: 204–207, 334–335.)

Rasitteiden ja käyttöoikeuksien alle luetaan myös yksityistiet ja muut kiinteistöjen kulkuoikeutta palvelevat käyttöoikeudet. Tieoikeuksien syntyhistoria on monisäikeisempi kuin esimerkiksi rasitteiden. Ruotsin vallan aikaan voimassa olleissa maalaeissa oli periaate, että ennen tilusten jakamista erotettiin päältäpäin kulkua varten tarvittavat tiealueet. Samat periaatteet sisältyivät myös vuosien 1734 ja 1775 isojakosääntöihin. (Wiiala 1962: 34.) Haatajan (1949: 241–242) mukaan jakotoimitusten yhteydessä erotetut tiet oli kuitenkin katsottava enemmän yleiseen tai yhteiseen käyttöön tarkoitetuiksi kuin yksityisiksi teiksi. Vuoden 1848 maanmittausohjesääntöön otettiin tieoikeuksien osalta yksityiskohtaisemmat säännökset. MO:n 49 §:n mukaan oli tonttikujat ja tiet määrättävä niin kuin rakennuskaassa (RakK 1734) säädetään. Rakennuskaaren 4 luvussa oli tarkemmat säädökset kylien välisistä ajoteistä, sekä myös pelloille, niityille, kirkolle ja myllylle perustettavista teistä leveyksineen ja ojineen. Varsinaiset rasitetiet tulivat mukaan vuoden 1895 osittamisasetukseen. Vaikka tieoikeuksista säädettiin laissa, niiden merkintä pöytäkirjoihin tai maarekisteriin oli hyvin puutteellista. Asiakirjoissa tieoikeuksista oli hyvin yleisesti maininnat ”kartalle merkityt tiet vapaat” tai ”tiet kululle vapaat”.

Vuoden 1916 AJ:n valmistelutyössä huomioitiin kulkuyhteyksien perustaminen (sekä kunnossapito) tilojen kaikille palstoille. Tästä huolimatta voimaantulleessa laissa ei ollut rasitteiden osalta minkäänlaisia merkintöjä, määräykset koskivat vain yhteisiksi erotettavia teitä. Samaan aikaan AJ:n kanssa voimassa ollut naapuruuslaki (NaapL 26/1920) salli kuitenkin tieoikeuden saamisen sellaisillekin palstoille, jotka eivät olleet yhteydessä yleiseen tai yhteiseen tiehen. Tieoikeus voitiin perustaa jakotoimituksesta riippumatta, ja sen vahvisti asianomainen tuomioistuin.

Tieasioiden puutteellisuutta korjaamaan laadittiin 1927 voimaantullut tilustielaki (TiTL 167/1927) sekä siihen liittyvä asetus. Lakia voidaan pitää ensimmäisenä varsinaisena

yksityistielakina, tämä oli sisällöltään melko yhtenevä Ruotsin 1907 yksityistielain kanssa. Tilustielaisissa tilustieksi määritellään sellaiset maalla olevat yksityiset tiet, joista on yhdelle tai useammalle kiinteistölle pysyvää hyötyä kotiajotienä tai muuhun kiinteistön asianmukaista käyttämisestä johtuvaan tarkoitukseen. Tieoikeuksien perustaminen tilusteille tuli kuntien tielautakuntien tehtäväksi. Maanjakotoimituksista laissa säädettiin, että toimitusinsinöörin oli pöytäkirjaan merkintä tieosakkaista sekä kunnossapidosta. Maarekisteriin tilusteita tieoikeuksina ei merkitty. Tilustielaki lakkasi maanjakotoimituksia koskevien säädösten osalta JL:lla 1951 ja lopullisesti yksityistielain voimaantullessa 1962. (Wiiala 1962: 35.)

Maanjakotoimituksissa isojaoista alkaen tilojen kulkuyhteyksiä palvelemaan oli perustettu yhteisiksi jätettyjä teitä ja kujia. Laki tilojen yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä alueina tuli voimaan 1.3.1977 (ns. Ojalaki) (OjaL 983/1976). Laissa säädetään ensisijaisesti yhteisiksi jääneiden alueiden lakkaamisesta, mutta lain 4 §:n mukaan saivat tilat, joilla oli osuutta yhteiseen ja jotka lain voimaantullessa käyttivät tietä sen alkuperäiseen tarkoitukseen, pysyvän rasiteoikeuden kyseiseen tiehen. Kiinteistörekisterimerkintää rasiteoikeuden muodostumisesta ei automaattisesti tullut. Jos tieoikeudesta tuli epäselvyyttä, tämä tuli lain mukaan ratkaista kiinteistötoimituksessa.

Maanmittaustoimituksia koskevaa lainsäädäntöä yhtenäistettiin vuoden 1995 kiinteistönmuodostamislilla. Haja-asutusalueilla käytössä ollut jakolaki ja asemakaava-alueilla käytetty kaavoitusalueidenjakolaki (KaaJL 101/1960) korvattiin yhdellä lailla. Uuteen lakiin rasitteita koskevat säädökset otettiin molemmista laeista. Samalla rasitetyyppien määrää lisättiin, uusina rasiteoikeuksina tulivat oikeus uimapaikkaan sekä jätehuollon kehittämiseksi oikeutta jätteiden kokoamispaikan sijoittamiseen ja käyttämiseen. Muita muutoksia KML:n mukaisessa rasitemenettelyssä oli rasitteen perustamismahdollisuus asemakaava-alueella myös kuntaa varten. Toinen merkittävä muutos oli kulkuyhteyksien järjestämisen siirtyminen yksityistielain mukaiseksi. (HE 227/1994, 14. luku)

Rasiteluettelo nykyisessä lainsäädännössä on tyhjentävä. Rasitteita koskee ns. tyyppipakkoperiaate, eli kiinteistötoimituksissa saadaan perustaa vain lakiin kirjattuja rasitteita. Nämä on lueteltu kiinteistönmuodostamislain 154 §:ssä. KML:n mukaiset rasitteet voidaan perustaa vain kiinteistötoimituksessa. Muussa lainsäädännössä on kuitenkin

lukuista määrä muita rasisetyyppisiä oikeuksia, joiden perustamisesta päätetään muulla lain säätämällä tavalla. Näitä ovat esimerkiksi maakäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) mukaiset rakennus- ja johtorasitteet sekä luonnonsuojelulain (LSL 1096/1996) mukaiset merkinnät.

Kiinteistön hyväksi tai kiinteistön käyttöä rajoittavaksi voidaan perustaa myös käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia. Nämä perustetaan kiinteistötoimituksessa, viranomaisen päätöksellä taikka lailla tai asetuksella. Käyttöoikeuksia ovat esimerkiksi voimansiirtolinjat, maakaasujohdot, kaivosalueet ja padotusalueet. Käyttörajoituksia ovat luonnonsuojelualueet yksityisen omistamalla alueella sekä oikeudet, joilla viranomaisten päätöksellä rajoitetaan oikeutta käyttää kiinteistöä, esimerkiksi erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikat.

Kiinteistöjen kulkuyhteyksien perustamiset ratkaistaan pääsääntöisesti yksityistielain (YksTL 358/1962) mukaisella menettelyllä lukuun ottamatta asemakaava-alueella tarvittavan kulkuyhteyden perustamista, josta säädetään KML 154 §:ssä. Yksityistieoikeudet voidaan perustaa joko yksityistietoimituksessa, kunnan tielautakunnan toimituksessa tai muun kiinteistötoimituksen yhteydessä. (KML 156. 3 §, YksTL 38 §, YksTL 52 §)

3.2.4 Erityiset etuudet

Erityisen etuuden lakisääteinen määritelmä löytyy yhteisaluelaista 758/1989.

Yhteisellä erityisellä etuudella tarkoitetaan kahdelle tai useammalle kiinteistölle yhteisesti kuuluvaa oikeutta koskivoimaan, kalastukseen tai muuhun sellaiseen maa- tai vesialueen käyttöön toisen kiinteistön alueella. (YhtAL 2.1 §)

Jos etuus kuuluu kiinteistölle yksin, on kyseessä yksityinen erityinen etuus, ja jos etuus kuuluu kiinteistölle yhteisesti muiden kiinteistöjen kanssa, on kyseessä yhteinen erityinen etuus. Erityisen etuuden osakkaita ovat osakaskiinteistöjen omistajat, osakkaat muodostavat osakaskunnan (YhtAL 3 §)

Jakolainlainsäädäntöön perustuvia erityisiä etuuksia ei ole voinut syntyä enää vuoden 1895 jälkeen. Lainsäädännön myöhemmistä muutoksista huolimatta pääsääntö edelleen on, että ennen tuota ajankohtaa syntyneet erityiset etuudet eivät ole lakanneet, vaan ne muodostavat edelleen osan kiinteistön ulottuvuudesta.

Erityisten etuuksien synnyissä on ollut paljon tapauskohtaisia eroja johtuen varhaisemman lainsäädännön tulkinnoista sekä etuuksien luonteesta. Tyypiesimerkkejä näiden muodostumisesta ovat esimerkiksi Perä-Lapin alueen vesialueen piirirajankäynneissä kalastuspaikkaa tai kalastusta varten perustetut erityiset oikeudet sekä oikeuksien syntyminen koskivoimaan, jotka perustuvat kiinteistökauppoihin koskiosuutta omistavien tilojen omistajien ja esimerkiksi koskivoimaa tarvitsevan voimalaitosyhtiön välillä. (Hyvönen 2001: 484–485, 496–497.)

Niin kuin edellä on todettu, uusien erityisten etuuksia muodostaminen ei ole ollut mahdollista vuoden 1895 jälkeen. Tiloja ositettaessa etuuksia on voitu jakaa tai siirtää uusille muodostetuille tiloille. Halkomalla muodostetut tilat saivat pääsääntöisesti osuutta yhteisiin etuuksiin. Lohkomalla muodostetuista kiinteistöistä säädettiin erikseen. Vuoden 1916 AJ:n mukaan lohkomalla erotettu tila sai osuutta, ellei toisin määrätty. Jakolaissa ennen vuotta 1988 taas mainitaan, että erotettava tila saa osuutta vain, jos asianosaiset ovat niin sopineet. Jakolain muutoksessa 625/1988 tilan paikalle muutettiin kiinteistö. Kiinteistönmuodostamislaisissa etuuksien jakamisesta taas todetaan, että kiinteistö saa osuuden, jos asianosaiset niin sopivat.

3.2.5 Määräalat

Määräalat eivät varsinaisesti kuulu KML 2 §:n mukaiseen kiinteistön ulottuvuuden määritelmään. Määräala rekisteröidään kiinteistörekisteriin tunnuksella, joka määräytyy rekisteröintiajankohdan mukaan sen rekisteriyksikön kiinteistötunnuksesta, johon luovutettu määräala tai yhteisalueosuus kuuluu, lisättynä tyypikirjaimella M ja yksilöivällä numerolla, esimerkiksi 286-424-1-150-M601. Vaikka määräala yksilöityy annetun tunnuksen mukaisesti, se kuitenkin tietona tallennetaan kiinteistörekisteriin luovuttavalle kiinteistölle. Lisäksi määräalat tallennetaan kiinteistörekisterikartalle luovutuskirjan mukaisen sijainnin perusteella maamittauslaitosrekisteripidon alueella pistemäisenä kohteena ja kuntien rekisterinpidon alueella pistemäisenä tai alueellisenä kohteena.

Määräala on tunnettu jo vanhemmassa lainsäädännössä, mutta vasta vuonna 1995 kiinteistönmuodostamislain ja uuden maakaaren voimaantullessa määräaloista tuli kiinteistörekisteriin merkittävää tietoa. Lakimuutokset mahdollistivat sen, että luovutetulle

määräalalle voitiin hakea lainhuuto ja panttaus jo ennen kiinteistönmuodostamistoimista. Määräala on voimassa kiinteistörekisterissä, kunnes se kiinteistötoimituksessa muodostetaan rekisteriyksiköksi tai edelleen luovutuksen jälkeen lakkautetaan (esimerkiksi kiinteistön omistajalle siirtynyt määräala).

3.2.6 Muiden viranomaisten tuottamat tiedot

Kiinteistöihin voi kohdistua myös paljon muitakin merkintöjä kuin KML:n mukainen kiinteistön ulottuvuuden määritelmä pitää sisällään. Näitä sopimuksina tai päätöksinä kiinteistörekisteriin kirjattavia merkintöjä tuottavat mm. kunnat, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (ELY-keskukset) ja metsäkeskukset. Eri lakeihin perustuvista merkinnöistä ehkä yleisimpiä ovat maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaiset kaavat.

Tietojen merkitsemisestä kiinteistörekisteriin ja kiinteistötietojärjestelmään vastaavat rekisteriä ylläpitävät kunnat sekä maanmittaustoimistot. Käytännössä rekisteriä pitävät kunnat vievät itse tekemänsä tai vahvistamansa päätökset mm. kaavat, rakennuskiellot ja tonttijaot kiinteistörekisteriin. Muiden viranomaisten tuottamien tietojen osalta rekisteröinnistä vastaa maanmittaustoimisto. Tiedon sisällön oikeellisuudesta sekä ajantasaisuudesta vastaa tiedon tuottanut viranomainen. (MML 2011c)

Muiden viranomaisten tuottamia tietoja ovat (osa on KR:n tietoja ja osa KTJ:n muita tietoja)

- oikeusvaikutteiset yleiskaavat
- asemakaavat (ml. ranta-asemakaavat)
- MRL 53 §:ssä tarkoitetut rakennuskiellot
- tontin ja yleisen alueen osalta asemakaavan mukainen käyttötarkoitus ja muiden asemakaavan mukaisten kiinteistöjen osalta kaavassa määrätty käyttötarkoitus kiinteistön muodostamisajankohtana
- tonttia koskeva erillinen tonttijako
- MRL 161 §:ssä tarkoitetut yhdyskuntatekniset laitteet
- MRL 163 §:ssä tarkoitetut vahaiset laitteet
- rakennusrasitteet (MRL 158.2 §)
- yhteisjärjestelyt (MRL 164.4 §)
- luonnonsuojelualueet yksityisen omistamalla alueella (LuonnonsuojeluL 24.4 §)
- sopimukset alueen määräaikaisesta rauhoittamisesta (LuonnonsuojeluL 25.3 §)

- suojellut luontotyytit (LuonnonsuojeluA 11.2 §)
- erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikat (LuonnonsuojeluA 11.2 §)
- ympäristötukisopimukset (L kestävän metsätalouden rahoituksesta 19.2 §, 19.2.1997/1286)¹
- sopimukset luontoarvokaupasta (L kestävän metsätalouden rahoituksesta 27.6.2003/624)²
- vesilain mukaiset päätökset (VesiL 17:5)
- kaivoslain mukaiset päätökset (KaivosL)
- yksityiset hautapaikat (Hautaus-toimiL 16.3, 28.6 §)
- kiinteät muinaisjäännökset (MuinaismuistoL 6.1 §)
- ydinjätteen loppusijoituspaikka ja toimenpidekielto (YdinenergiaA 85 §)
- koltalain 36 §:ssä tarkoitetut rajoitukset.

4 Kiinteistön ulottuvuuden käsittely

Kiinteistötietojärjestelmän ja siihen liittyvän kiinteistörekisterin ylläpidosta vastaavat Maanmittauslaitos sekä kiinteistörekisteriä pitävät kunnat. Ylläpitoon kuuluu KRL:n mukaan niin uusien toimenpiteiden myötä muuttuneiden tietojen rekisteröinti kuin rekisterissä jo olevan tiedon oikeellisuuden varmistaminen.

Kiinteistön ulottuvuuden eli siihen sisältyvien alueen, yhteisalueosuuksien ja erityisten etuuksien sekä rasiteoikeuksien käsittelyä voidaan tehdä kolmen eri toimintamallin mukaisella menettelyllä:

1. Kiinteistörekisterin ylläpito perustuen olemassa oleviin toimitus- tai muihin asiakirjoihin (perusparannus)
2. Rekisterinpitäjän päätöksiin perustuvat toimenpiteet
3. Toimitusmenettelyllä tehtävät toimenpiteet

Ensimmäisen kohdan edellytyksenä on, että kiinteistörekisteristä puuttuva tai virheellinen tieto on oikein merkinnän perusteena olevassa asiakirjassa eikä tiedon korjaamisella ole KRL 8.2 §:n mukaan oleellista merkitystä kiinteistön omistajalle tai haltijalle. Väheisissä korjauksissa asiasta ei tarvitse tiedottaa kiinteistön omistajalle tai haltijalle.

Päätösmenettelyä käytetään, kun kyseessä on kiinteistörekisterissä oleva karkea tai oleellinen virhe (KRL 8.2 §) tai toimituksen virheellisestä asiakirjasta johtuva vähäinen virhe (KML 277.2 §). Päätöksellä tapahtuva kiinteistörekisterin korjaaminen voidaan tehdä joko hakemuksesta vireille tulleissa toimenpiteissä tai kiinteistörekisterin normaalin ylläpidon yhteydessä esille tulleissa tapauksissa. Oleellisen virheen tai puutteen merkityksen määrittämisestä ei ole olemassa lainsäädännössä selviä määritelmiä. Tällaisina voidaan kuitenkin pitää Ohjeen kiinteistörekisterin pitämisestä MML/4/012/2011 (KRO) mukaan kiinteistöön kohdistuvien rasitusten lisäämistä tai poistamista sekä tonttien pinta-alojen korjaamisia. Päätösmenettelyssä asianosaisia on kuultava ja tiedon korjaamisesta on tiedotettava kiinteistön omistajalle tai haltijalle.

Kiinteistörekisterissä olevaa kiinteistöä ja sen ulottuvuutta voidaan käsitellä myös KML 277.1 §:n mukaisesti vireille tulleessa kiinteistönmääritystoimituksessa virheen oikaisemiseksi tai muun maanmittaustoimituksen yhteydessä. Toimituksessa, jossa muodostetaan uusia kiinteistöjä, voidaan kiinteistön ulottuvuutta käsitellä muidenkin kuin muodostettavien kiinteistöjen osalta. Menettelystä noudatetaan mitä toimitusmenettelystä säädetään kiinteistönmuodostamislain 15 luvussa. Asiaa käsitellään tarkemmin tämän opinnäytetyön luvussa 4.2.

Kiinteistörekisterin päätökseen perustuvan menettelyn ja kiinteistötoimitusten yhteydessä tapahtuvien merkintöjen käsittelyn osalta on lainsäädännössä hieman päällekkäisyyttä. Esimerkiksi rasitteen tai oikeuden poistaminen joka perustuu asianosaisten sopimukseen, voidaan poistaa myös kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä (KML 165 §). Samoin kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä tapahtuvissa kiinteistöjen yhdistämisissä näihin kohdistuvat keskinäiset rasiteoikeudet lakkaavat (KML 218 §)

Maanmittauslaitoksen toiminta on jaettu ydinprosesseihin, joista toimitustuotannosta vastaavat perustoimitusprosessi (PETO), arviointitoimitusprosessi (ARTO) ja tilusjärjestelyprosessi (TJ). Säädösperusteisten rekisterien ylläpidosta vastaa RETI-prosessi. Toimitustuotannossa kukin prosessi vastaa itsenäisesti toimituksen kohteena olevien kiinteistöjen rekisteröinnistä sekä näiden rekisterissä olevien merkintöjen oikeellisuudesta. RETI-prosessin tehtäviin kuuluu mm. uusien määräalojen ja muiden viranomaisten tuottamien tietojen rekisteröinnin lisäksi MML:n perusparannusstrategian mukainen kiinteistörekisterin täydentäminen.

4.1 Kiinteistörekisterin perusparannustyö

Kiinteistörekisterin perusparannustyötä ja tässä tapahtuvaa priorisointia on määritelty kiinteistörekisterilain valmistumisen vuonna 1985 jälkeen useasti.

- Kiinteistörekisterin perusparannussuunnitelma vuosille 1992–2001 (MML 1991)
- Kiinteistörekisterityöryhmän muistio (MMM 1994:4)
- Kiinteistörekisterin laatutavoitteet (MML 1995)
- Kiinteistörekisterin perusparannussuunnitelma (MML 1998).

Viimeisimpinä MMM:n ja MML:n tulosneuvottelujen 2003 pohjalta oli tehty selvitys kiinteistörekisterin perusparannustyön toimintalinjojen määrittämiseksi. Työryhmän loppuraportti ”Selvitys kiinteistörekisterin perusparannusstrategien 2015 perustaksi” annettiin 26.11.2004. Toinen samaan aikaan MML:ssa tehty selvitys oli vaatimuskehitysprojekti Rasite_vk. Projektin tavoitteena oli selvittää rasite- ja tieoikeusmerkintöjen liittyvät ongelmat sekä laatia ehdotukset näiden käsittelemiseksi rekisterinpidossa ja toimitustuotannossa. Projektin loppuraportti valmistui 20.10.2004.

Selvityksen pohjalta on asetettu visio vuodelle 2015: ”Kiinteistörekisteri osoittaa koko valtakunnan alueen kiinteistöinä ja muina maa- ja vesialueiden yksiköinä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti”. Tältä pohjalta on laadittu myös perusparannuksen tarkeysalueet:

- Kaikki osuudet yhteisiin maa- ja vesialueisiin ilmenevät kiinteistörekisteristä.
- Kaikki erilliset vesijätöt on selvitetty.
- Muut yhteiset vesijätöt on selvitetty tarpeen mukaan.
- Maanmittaustoimituksissa perustetut kiinteistöjen yksityiset ja yhteiset etuudet on selvitetty tarpeen mukaan.
- Yksityistiet on rekisteröity käyttöoikeusyksiköinä.
- Rasitteet on selvitetty tarpeen mukaan.
- Rekisteriyksiköiltä puuttuvat toimitukset on selvitetty.

Näiden lisäksi selvityksessä on lueteltuina kolmetoista muuta kiinteistörekisterin perusparannuksen osa-aluetta, joiden osalta työt on aikaisempien ohjeiden mukaan jo aloitettu. Tällä hetkellä suunnitelman mukainen perusparannustyö käsittää seitsemäntoista eri osa-aluetta, joista osa on valtakunnallisesti saatu valmiiksi. Oheisessa KR:n kattavuusindeksi-aulukossa (taulukko 1) selviää toteutunut tilanne vuonna 2011.

Taulukko 1. KR:n kattavuusindeksi v. 2011: suunnitelmien ja toteutuman vertailu

	Tav. 2011	Tot. 2011	tstot, kpl
1. Puuttuvien toimitusten rekisteröinti (ELU)	100,0	100,0	12
2. Epäselvien palstojen selvittäminen	71,3	75,6	5
3. Ent. yleisten teiden rekisteröinti 884:ään	100,0	100,0	12
4. Puuttuvien liitännäisalueiden rekisteröinti	100,0	100,0	12
5. Pinta-alat (tunnus- ja pa-vertailut)	43,0	46,6	3
6. Vo-kylien osakasluettelot (vahvistaminen ja ulottuvuus)	97,9	97,9	10
7. Muut osakasluettelot (laatiminen ja vahvistaminen)	75,2	76,4	1
8. Kaavat ja rak.kiellot käyttöoik.yksiköiksi	100,0	100,0	12
9. Luonnonsuoj.alueet käyttöoik.yksiköiksi	100,0	100,0	12
10. Vesioikeuden päätökset ko-yksiköiksi	99,1	99,1	11
11. Tiedossa olevien virheiden korjaaminen	81,2	90,9	11
12. Tiekuntien teiden rekisteröinti ko-yksiköiksi	100,0	100,0	12
13. Muut tieoikeudet ko-yksiköiksi			
14. Kaivospiirit ko-yksiköiksi	100,0	100,0	12
15. Erillisten vesijättöjen selvittäminen	20,2	18,0	5
16. Erityisten etuuksien selvittäminen	63,3	63,3	9
17. Rasitteet käyttöoikeusyksiköiksi	51,7	55,5	2
Kattavuusindeksi	72,90	75,05	
Ero, %-yksikköä (toteutunut - suunnitelma)		2,1	

Kattavuusindeksi osoittaa, kuinka monta % työstä oli valmiina vuoden 2011 lopussa verrattuna arvioituun jäljellä olevaan työmäärään vuoden 2003 alun tilanteessa. Maanmittaustoitomistojen osalta on merkitty, kuinka monella 12 toimistosta on kyseessä oleva työ tehtynä.

Kattavuusindeksin mukaan KR:n perusparannuksen osa-alueista seitsemässä on jo saavutettu 100 %:n tavoite, minkä lisäksi kolmella osa-alueella ollaan jo yli 90 %:n määrässä tavoitteesta. Perusparannuksen osalta erot maanmittaustoitomistojen välillä vaihtelevat suuresti, esimerkkinä indeksin kohdan 5. Pinta-alat (puuttuvien pinta-alojen lisääminen ja toleranssin ylittävien pinta-alojen korjaaminen) osalta perusparannus on

kolmessa toimistossa saatu valmiiksi, kahdeksan toimiston osalta valmiina on alle 60 % ja näistä vielä kahdessa valmiina alle 20 %. (MML 2011b)

Määrältään suurimpien osa-alueiden, tieoikeuksien ja rasitteiden perusparantaminen on saatu vasta alkuun. Kattavuusindeksissä tieoikeuksien perusparantamista käyttöoikeusyksiköiksi ei ole toistaiseksi asetettu tavoitteita. KR:n perusparannusstrategiaselvityksessä (s. 18) todetaankin, että muiden kuin tiekunnallisten yksityisteiden perusparannus tehdään lähinnä toimitustuotannon tarpeiden kannalta. Rasite_vk-projektin suosituksissa taas todetaan (s. 8), että tie- ja rasitemerkintöjen perusparannus käyttöoikeusyksiköiksi tehdään erillään toimitustuotannon prosesseista. Lisäksi projektiryhmä ehdottaa, että kiinteistörekisterikartan ja maa- ja vesialueiden osakasselvitysten valmistumisen jälkeen tämä työ olisi seuraava pääkohde perusparannuksessa.

Valtakunnallisia tilastoja käyttöoikeusyksiköiksi rekisteröimättömistä rasitteista tai tieoikeuksista ei ole olemassa. Maanmittaustoimistokohtaisia tilastoja on kuitenkin olemassa. Esimerkiksi Kaakkois-Suomen maanmittaustoimiston (KASU) alueella helmikuussa 2012 oli kiinteistörekisterissä 51 854 voimassaolevaa rekisteriyksikköä (rekisteriyksiköiden kokonaismäärä Etelä-Karjalassa ja Kymenlaaksossa on 196761), joilla oli erilaisia rasite- tai tieoikeusmerkintöjä. Nämä merkinnät jakaantuvat 55 eri rasitemerkintään, joita ovat mm. ”rasitteista katso pöytäkirjaa”, soran ottaminen, kulkuoikeus tai veden johtaminen. Selvästi suurimpana yksittäisenä merkintänä on tieoikeus, joita oli rekisterissä 46401 kiinteistöllä. Tässä indeksissä on KASU:ssa seurattu merkintöjen määrää syyskuulta 2009 saakka. Tänä aikana kiinteistörekisteriin on perusparannettu merkinnät 18 259 kiinteistön kohdalta eli noin 7300 kiinteistöä/vuosi. Nykyvauhdilla kaikkien merkintöjen perusparannus saataisiin valmiiksi KASU:ssa vuoteen 2023 mennessä. (Kaakkois-Suomen MMT 2012).

Kiinteistörekisterin pitäminen on ohjeistettu MML:n ohjeella (KRO), MML/4/012/2011. KRO käsittää yleistä rekisterinpitoa käsittelevien ohjeiden lisäksi myös menettelyn rekisterissä havaittujen puutteiden korjaamiseksi. KRO:een lisäksi on julkaistu yksityiskohtaisempia lisäohjeita mm. vuonna 2010 Maanmittauslaitoksen RETI-tiimin työohje rasitemerkintöjen muuttamiseksi käyttöoikeusyksiköiksi.

Toimitustuotannon ulkopuolella tehtävä kiinteistörekisterin perusparannustyö tapahtuu pääasiassa perustuen maamittausarkistossa oleviin asiakirjoihin ja karttoihin. Tämän lisäksi esimerkiksi kiinteistön pinta-alojen korjaamiseksi voidaan käyttää ilmakuvauksiin tai maastomittauksiin perustuvan kiinteistörekisterikartan aineistoa.

4.1.1 Alueellinen ulottuvuus

Kiinteistötietojärjestelmään rekisteröity kiinteistön alueellinen ulottuvuus (alue) on määritetty kiinteistöä muodostettaessa. Lohkomisessa ja halkomisessa on pääsääntöisesti uuden muodostettavan kiinteistön määrittäminen tapahtunut uudella mittauksella tai aikaisempien mittausten tietoihin perustuen. Toimituksen kohteena olleen kiinteistön pinta-alan määrittäminen on perustunut toimitusmiehen harkintaan. Tavoitteena on ollut kulloinkin voimassa olleiden ohjeiden mukaisesti riittävän pinta-alallisen luotettavuuden saavuttaminen käytettävissä olevilla lähtöaineistoilla, mittausvälineillä sekä resursseilla.

Jako-järjestelmän käyttöönoton jälkeen ja kiinteistörekisterikartan A-laadun valmistuttua koko maasta on rekisterinpitäjällä ollut mahdollisuus tehdä laajempaa vertailua kiinteistöjen kiinteistörekisterin ja rekisterikartan mukaisten pinta-alojen eroista. Aikaisemmin virheet pinta-aloissa tulivat esille vain toimituksen kohteessa tehtyjen uusien mittausten yhteydessä.

Pinta-alapoikkeamien syitä voi olla useita, mm. virheellinen tallennus, epätarkka toimituskartta, puuttuvat palstat tai Ojalain perusteella tilaan liittyneet alueet. Yksi yleisimmistä pinta-alavirheisiin johtaneista syistä on varmaan lohkomiset, joissa kantakiinteistöksi jäänyttä aluetta ei kartoitettu. Pääsääntöisesti vain lohkontava palsta mitattiin ja näin saatu pinta-ala vain vähennettiin emäkiinteistön pinta-alasta. Tällä menettelyllä alkuperäisten mittausten pinta-alavirheet kasaantuivat kantakiinteistöiksi jääville kiinteistöille. Ennen numeerisen rekisterikartan olemassaoloa ei pinta-alan virhe tullut edes esille muualla kuin uudessa mittauksessa. Nykyisin kantakiinteistön pinta-alaksi päätetään useimmiten rekisterikartan osoittama pinta-ala. Nykyjärjestelmässä saadaan helposti järjestelmähauilla etsittyä kiinteistöt, joiden pinta-alapoikkeama on sallittua toleranssia suurempi (taulukko 2).

Taulukon mukaisia rajoja voidaan ohjeen mukaan käyttää vain, kun rekisteriyksikön rajamerkeille on olemassa riittävän sijaintitarkkuus ($RSK < 1.0 \text{ m}$), eikä palstojen muoto tai sijainti aiheuta tulkinnallista epävarmuutta pinta-alan suhteen (esim. pitkät ja kapeat palstat sekä luonnonrajat). Rajamerkin RSK-luku (RSK, rajamerkin sijainnin pistekeskivirhe), ilmaisee rajamerkin sijainnin tarkkuuden perusrunkoverkon tasokiintopisteisiin nähden.

Taulukko 2. Selvitystä vaativat pinta-alapoikkeamat

Rekisteriyksikön pinta-alaluokan alaraja, ha	Enimmäispoikkeama alarajan kohdalla	
	hehtaaria	%
1	0,3	30
5	0,3	6,0
10	0,4	4,0
15	0,5	3,3
20	0,6	3,0
50	1,0	2,0
100	1,8	1,8
200	3,4	1,7
500	8,0	1,6
1000 -	15,8	1,6

Maanmittauslaitoksen ohjeistuksen mukaisesti tietyn toleranssin ylittävät poikkeamat selvitetään rekisterinpitäjän toimesta. MML:n prosessiohje MML/1/402/2007 määrittää periaatteet ja toiminnan KR:ssä olevien pinta-alojen korjaamiseksi. Ohje on tarkoitettu pääasiassa Maanmittauslaitoksen rekisterinpidon alueella oleville tiloille sillä oletuksella, että detaljikaavan mukaan muodostetuille kiinteistöllä on riittävän luotettava pinta-ala. Muiden rekisteriyksiköiden kuin tilojen osalta ei noudateta ohjeen mukaisia pinta-

alapoikkeamarajoja kuin karkeiden virheiden osalta tai rekisteriyksikön omistajan pyynnöstä.

The screenshot shows the 'Yksikkö' window in the JAKO-system. It contains the following fields and data:

- Kunta:** 286 Kouvola
- Sijaintialue:** 424 Viiala
- Tunnus:** 286-424-1-219 (with a 'Hae' button)
- Nimi:** Lauttaoja II
- Laji:** Tila (with an 'Ent.nimet...' button)
- Pinta-ala (ha)**
 - Rekisteröity:** 8,6120
 - Maa:** 8,6120
 - Vesi:** (empty)
 - Palstoista:** 12,8533
 - Erotus:** -4,2413 (49 %)
- Rekisteröintipvm:** 2009-01-01
- Poistopvm:** (empty)
- Olotila:** Voimassaoleva
- Syntytapa:** Kuntajaon muutos
- Arkistotunnus:** 10:537V (Anjalankoski)
- Palstat: 2 kpl**

Pinta-ala	Selitys
3,5223 ha	
9,3311 ha	

On the right side of the table, there are three buttons: 'Näytä', 'Paikanna', and 'Korosta'.

Kuva 2. Näkymä JAKO-järjestelmän yksikkö-ikkunassa pinta-alapoikkeamin.

Kiinteistörekisteristä 30.4.2012 tehdyn pinta-ala poikkeaman mukaisen haun esimerkiksi Kouvolan kaupungin alueella yli 5 %:n poikkeamia oli 6 548 kiinteistöllä, joista 39 asemakaavan mukaisia rekisteriyksiköitä ja yli 20 % poikkeamia oli 944 kiinteistöllä, joista asemakaavan mukaisia rekisteriyksiköitä 13 kappaletta. Kiinteistöjä Kouvolan kaupungin alueella oli 30.4.2012 kiinteistörekisterin mukaan 51 321 kappaletta.

Pinta-alan korjaamisen pitää perustua luotettavimpaan tapaan. Rekisterikartta, jonka runko muodostuu ilmakuvaukseen perustuvasta tulkinnasta, ei välttämättä aina ole luotettavin lähde johtuen osin ilmakuvilla näkymättömistä rajamerkeistä ja osin jopa virheellisistä rajamerkkien näkyvöittämisistä (signaloinneista). Kuitenkin ilmakuvauksai-neistoa yhdistettynä toimitusasiakirjoista saatavaan tietoihin voidaan pitää hyvin perus-

teltuna korjattaessa pinta-alapoikkeamia. Tarvittaessa voidaan käyttää maastossa tehtäviä tarkistusmittauksia.

4.1.2 Yhteisalueosuudet

Yhteisalueosuuksien selvittäminen tehdään rekisterin perusparannuksen yhteydessä tutkimalla kiinteistöjen muodostumisen kautta yhteisen alueen osakaskiinteistöt ja niiden osuuksien suuruudet. Selvityksen tutkinta perustuu Maanmittauslaitoksen ohjeeseen MML/4/012/2005, jossa on yksityiskohtaisesti selvitetty eri aikoina voimassa olleiden lakien säädökset osuuksien jakamisesta. Kiinteistöjen osuudet vahvistetaan kiinteistönmääritystoimituksessa. Yhteisiksi jääneiden tai erotettujen vesialueiden palstojen osalta kiinteistörekisterin ja rekisterikartan perusparannus on jo valmistunut. Vesioikeudellisten kylien (osakaskuntien) yhteisten vesialueiden osakasluetteloiden laadinta on samoin valmistunut ja ne on myös kiinteistönmääritystoimituksissa vahvistettu. Muiden yhteisten alueiden osalta osakasluettelot on lähes laadittu ja vahvistamatta on vielä noin 25 % luetteloista.

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Kiinteistöllä on osuuksia:

- | | |
|--|--|
| 1) Yhteinen maa-alue 286-470-878-7 Myllypalsta
Osakasluettelo vahvistamaton | Rekisteröity: 01.01.2009 |
| 2) Yhteinen vesialue 286-876-17-1 Jaala - Palojärven osakaskunta | Rekisteröity: 01.01.2009
Osuuden suuruus: 0,011184 / 1,000000 |
| 3) Yhteinen maa-alue 286-878-2-1 Jaalan - Palojärven
maaosakaskunta | Rekisteröity: 01.01.2009
Osuuden suuruus: 0,010350 / 1,000000 |
| 4) Yhteiset maa-alueet On osuus | |


Kuva 3. Näkymä kiinteistörekisteriotteesta. Kiinteistöllä on vahvistettuja ja vahvistamattomia osuuksia yhteisiin.

Kuvan mukaisella kiinteistöllä on osuuksia yhteiseen maa- ja vesialueisiin, joilla osakasluettelo vahvistettu. Lisäksi kiinteistöllä on vahvistamattomia osuuksia yhteiseen maa-alueeseen ja lisäksi yleismaininta osuuksista yhteisiin maa-alueisiin.

4.1.3 Erityiset etuudet

Menettelytapa erityisten etuuksien osalta on samanlainen kuin yhteisalueosuuksien selvittämisessä. Aikaisemmin perustetut erityiset etuudet rekisteröidään osakasluette-

lon laatimisen jälkeen rekisteriyksikölle, jota etuus koskee. Tämä toteutetaan muodostamalla kyseiselle kiinteistölle sitä rasittava käyttöoikeusyksikkö, johon oikeutetuksi merkitään alueeton yhteinen alue. Osaksluettelo rekisteröidään tähän oikeutettuun yhteiseen alueeseen (kuva 4).

		KIINTEISTÖREKISTERIN TIETOJA 09.05.2012		Sivu 1 (1)	
		890-403-876-143 Cihkanjargan kalastuspaikka, erityinen etuus			
Yhteinen vesialue		Rekisteröity 10.06.2008			
Kiinteistötunnus:	890-403-876-143				
Kunta:	Utsjoki (890)				
Sijaintialue:	OUTAKOSKI (403)				
Ryhmä:	VESIALUEET (878)				
Nimi:	Cihkanjargan kalastuspaikka, erityinen etuus				
	Arkistoviite:	1:117			
Muodostumistiedot					
Kiinteistötoimitus tai viranomaispäättös:					
Aikaisemmin syntyneen yksikön rekisteröinti Rekisteröity: 10.06.2008 Voimaantulo: 30.10.1997					
Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet					
Kaavat ja rakennuskiellot					
Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset					
1) Erityinen etuus, kalastusoikeus (000-2008-K23273) Cihkanjargan kalastuspaikka					
Rekisteröity: 10.06.2008 Voimaantulo: 30.10.1997					
Oikeutetut: <u>890-403-876-143 Cihkanjargan kalastuspaikka, erityinen etuus</u>					
Rasitetut: 890-893-11-1 UTSJOKI, OUTAKOSKI					
Osaksluettelo					
Osuudet yhteensä: 0,075600					
Osaksluettelo vahvistamaton					
Osakkaat:					
890-403-36-5 BRIITALA			Osaksluettelo vahvistamaton		
890-403-36-9 KAAVA			Osaksluettelo vahvistamaton		
890-403-36-10 KALANI			Osaksluettelo vahvistamaton		
890-403-36-13 JOUNILA			Osaksluettelo vahvistamaton		
890-403-36-14 Ailikasjoki			Osaksluettelo vahvistamaton		
890-403-36-15 Nuvvus			Osaksluettelo vahvistamaton		
890-403-80-0 JÄNKÄLÄ			Osaksluettelo vahvistamaton		
890-403-81-0 KAAMA I			Osaksluettelo vahvistamaton		
Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset					
Muita tietoja					
1) Vesipiirirajankäynnissä (1:117) talolle 36 annettu kalastusoikeus Cihkanjargan kalastuspaikkaan kiinteistön 890-893-11-1 vesialueella					
Rekisteröity: 10.06.2008					
Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 09.05.2012.					
Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia, ks. tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot					

Kuva 4. Kiinteistörekisteriote rekisteröidystä erityisestä etuudesta.

4.1.4 Rasitteet ja käyttöoikeudet

Rasite- ja käyttöoikeusmerkintöjen selvittäminen tehdään kiinteistötoimitusasiakirjoihin perustuen arkistotutkimuksilla. Perusparannuksen yhteydessä rasitemerkinnät kohdennetaan voimassaoleville kiinteistöille, ja jos mahdollista, merkintä muutetaan sijainnilleiseksi käyttöoikeusyksiköksi rekisterijärjestelmän (JAKO- tai KTJ-rekisterinpitosisovellus) työkaluja apuna käyttäen. Käyttöoikeusyksikkö voi olla pistemäinen, viivamainen tai aluemainen rekisterikartalle merkittävä oikeutta kuvaava merkintä, riippuen rasitemerkinnän luonteesta. Esimerkiksi rasitteena perustetut vedenotto-oikeudet (kaivot, lähteet) rekisteröidään pistemäisinä, venevalkama-alueet aluemaisina sekä johdot (vesi-, viemäri-, puhelin- ym. johdot) ja tieoikeudet viivamaisina käyttöoikeusyksiköinä toimituksessa perustettujen ulottuvuuksien mukaisesti. Jos alueellisen rasitteen laajuutta ei tiedetä, rasite voidaan kuvata myös pistemäisenä käyttöoikeusyksikkönä.

Rekisteröitäessä rasitemerkintää käyttöoikeusyksiköksi, tälle luodaan kohdetta yksilöivä tunnus (kuva 5). Tämä muodostuu käyttöoikeusyksikön perustamisajankohdan vuosiluvusta sekä juoksevista numerosta, esim. 2012-K13445. Jos kyseessä on oikeus, joka käsittää useamman kohteen, esim. monihaarainen tieoikeus, käyttöoikeusyksikköön luodaan lisäosia. Näiden numerointiin tulee lisäosien määrää kuvaava tunnus, esim. 2012-K13445/2. Käyttöoikeusyksikköä kiinteistörekisteriin rekisteröitäessä tälle tallennetaan myös muut oikeuden perustamiseen ja käyttöön liittyvät ominaisuustiedot. Rekisteröitäviä ominaisuuksia ovat

- käyttötarkoitus
- oikeuden alkuperäinen perustamisajankohta
- oikeuden laajuus (leveys, koko)
- maanmittaustoimituksen arkistotunnus, jossa oikeus on perustettu
- oikeutetut ja rasitetut kiinteistöt
- käytön rajoitukset ja muut oikeuden käyttöön vaikuttavat merkinnät.

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

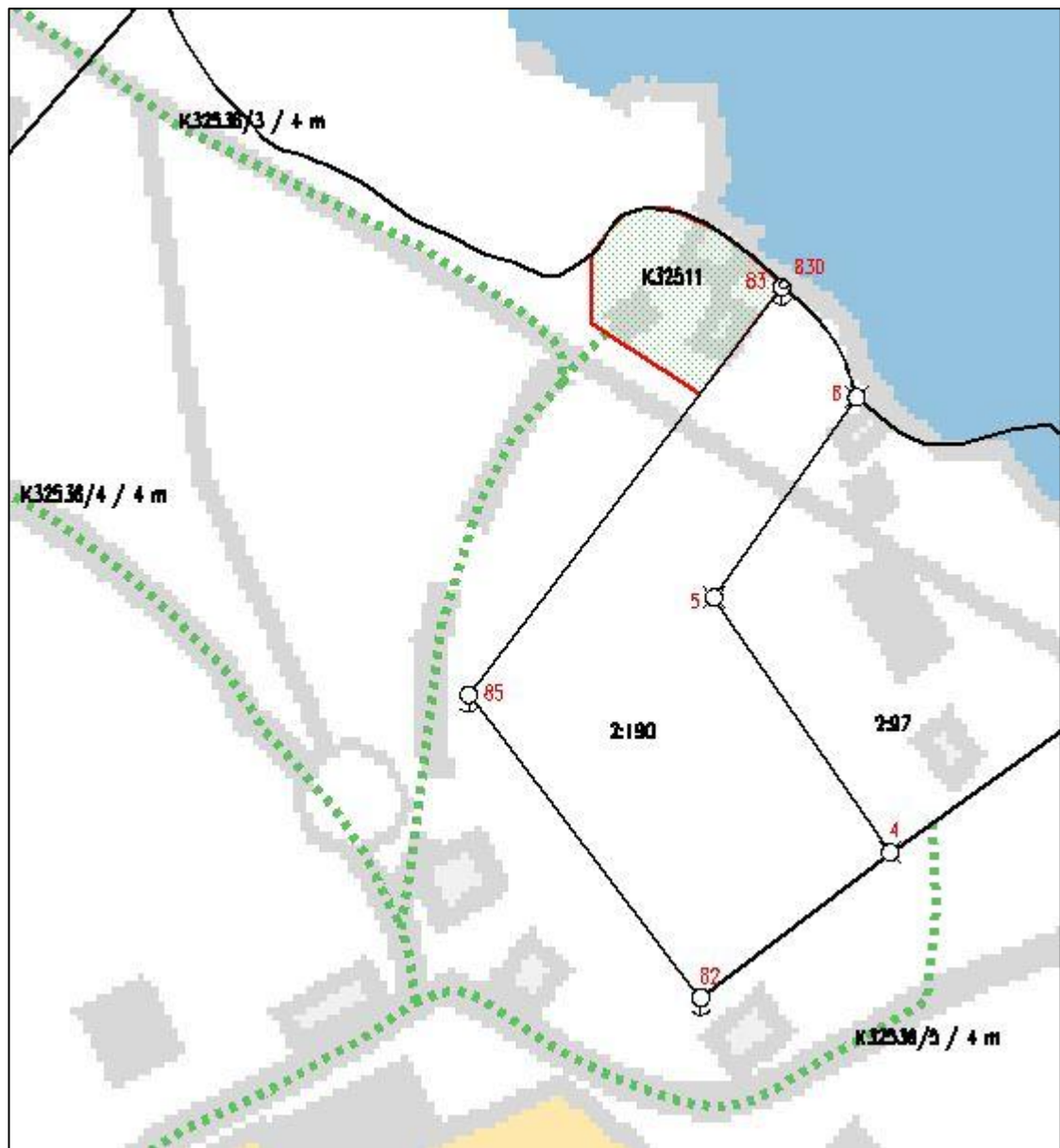
1) Tieoikeus (Y2002-38815)	Rekisteröity: 20.09.2005
Tieoikeus /2 Leveys (m): 4	Voimaantulo: 05.09.1967
Oikeutetut: 624-413-2-16 Rantala, 624-413-2-57 Strandbo, 624-413-2-109 Strandgård	
Rasitettu: <u>624-413-2-163 Vintervik</u>	
2) Venevalkama (000-2009-K32511)	Rekisteröity: 02.10.2009
	Voimaantulo: 05.09.1967
Oikeutetut: 624-413-2-67 Vinterbacka	
Rasitettu: <u>624-413-2-163 Vintervik</u>	
3) Tieoikeus (000-2009-K32536)	Rekisteröity: 02.10.2009
Tieoikeus /1 Leveys (m): 4	Voimaantulo: 05.09.1967
Oikeutetut: 624-413-2-67 Vinterbacka, 624-413-2-68 Strandbacka, 624-413-2-97 Tallnäs, 624-413-2-110 Solbacka, 624-413-2-162 Ritvala	
Rasitettu: <u>624-413-2-163 Vintervik</u>	
Tieoikeus /2 Leveys (m): 4	Rekisteröity: 02.10.2009
	Voimaantulo: 05.09.1967
Oikeutetut: 624-413-2-67 Vinterbacka, 624-413-2-68 Strandbacka, 624-413-2-97 Tallnäs, 624-413-2-110 Solbacka	
Rasitettu: <u>624-413-2-163 Vintervik</u>	
Tieoikeus /3 Leveys (m): 4	Rekisteröity: 02.10.2009
	Voimaantulo: 05.09.1967

www.ktj.fi

Kuva 5. Näkymä kiinteistörekisteriotteen käyttöoikeusmerkinnöistä.

Käyttöoikeutta rekisteröitäessä rasitetuiksi kiinteistöiksi haetaan oikeuden alkuperäisen sijainnin ja ulottuvuuden mukaiset voimassaolevat kiinteistöt. Oikeutetuiksi kiinteistöiksi merkitään ne kiinteistöt, joiden hyväksi oikeus on perustettu. Jos oikeutta on myöhemmissä lainvoimaisissa maanmittaustoimituksissa jaettu tai kohdennettu, tallennetaan oikeus näille kiinteistöille. Oikeuttavan merkinnän kohdentamisen tulee perustua toimitusasiakirjoihin merkittyyn selvään päätökseen esim. "Aikaisemmin perustetut oikeudet jäivät kiinteistölle...". Merkintöjä rekisteröitäessä tulee huomioida myös myöhemmät maanmittaustoimitukset, joissa oikeuden ulottuvuutta on voitu muuttaa.

Jos rasitteen tai käyttöoikeuden sijaintia ei merkinnän puutteellisuuden tai asiakirjojen tuhoutumisen takia voida yksiselitteisesti määrittää, ei käyttöoikeusyksikköä muodosteta. Näissä tapauksissa merkintä jää kiinteistörekisteriin ilman sijaintia. Oikeuden sijainti voidaan tarvittaessa ratkaista kiinteistötoimituksella.



Kuva 6. Ote kiinteistörekisterikartalta kohteesta, jossa näkyvät alueellinen venevalkamarasite K32511 sekä useampiosainen tieoikeus K32536. (MML 2012: JAKO-järjestelmä)

Merkintä on pyrittävä rekisteröimään alkuperäisen toimituksessa perustetun sijaintinsa mukaisesti. Merkinnän perustamisajankohdan sijainti voi kuitenkin poiketa huomattavastikin maastoon rakennetun oikeuden todellisesta sijainnista. Asiasta ei ole olemassa selviä ohjeita, minkälaista toleranssia merkinnän rekisteröijä voi käyttää käyttöoikeusyksiköitä perustettaessa. Kiinteistörekisterikartan pohjakarttana oleva maastotietojärjestelmän (MTJ) kartta-aineistossa näkyvät mm. kiinteistöjen alueella sijaitsevat nykyiset tiet, rakennukset, rantaviivat ja valtaojat. Sijoitettaessa aikaisemmin rekisteröityjä oikeuksia voidaan varsinkin tieoikeuksien osalta käyttää maastotietokannan aineistoa

vähäisistä poikkeamista huolimatta. Näissä tapauksissa voitaneen käyttää tulkintaa yksityistielain 16.2 §:n mukaisesta omistajan suostumuksella käyttöön otetusta tien oikaisemisesta. Rekisterissä olevien yksityisteiden sijaintipoikkeamia on selvitetty Janne-Ville Kinnusen diplomityössä 2005. Kinnusen tutkimuksen mukaan tutkituista 5 500 tieoikeudesta 4 % kuului luokkaan, jossa toimituksessa perustettu oikeus poikkesi maastoon rakennetusta merkittävästi (s. 110). Tutkimus oli tehty vertailemalla toimituskartta-aineistoa maastotietokannan aineistoon.

4.2 Kiinteistön ulottuvuus toimitustuotannossa

Lähes kaikki maanmittaustoimitukset vaativat vielä tällä hetkellä arkistotutkimuksia. Näiden yhteydessä selvitetään aikaisempien toimitusasiakirjojen avulla kiinteistön alueellinen ulottuvuus, toimituksen kohteena olevan alueen vanhat rasitteet ja muut käyttöoikeudet. Yhteiset alueet sekä kiinteistöjen osuusluvut näihin selviävät kiinteistörekisteristä, eikä näiden selvittämiseksi vaadita enää selvittämisiä kuin poikkeustapauksissa. Arkistotutkimusten yhteydessä selvinneet puutteet tai virheellisyys kiinteistöjärjestelmässä voidaan korjata joko ennen toimituksen aloittamista rekisterinpidollisin toimenpitein tai toimituksen yhteydessä tehtävin päätöksin. Tietty toimenpiteet vaativat aina kiinteistönmuodostamislain mukaisen toimitusmenettelyn havaitun puutteen korjaamiseksi. Näitä ovat mm. Ojalain voimaantulon jälkeen selvittämättä jääneiden alueiden tilaan liittämiset tai KML 160 §:n mukainen rasitteen siirtäminen, mikäli rasite sijaitsee eri paikassa kuin mihin se on lainvoimaisesti perustettu.

Toimitustuotannon yhteydessä tehdään myös normaalin kiinteistörekisterin ylläpitoon liittyvää perusparannustyötä. Menettely tapahtuu KRO:een sekä muiden kiinteistörekisterin ylläpidosta annettujen ohjeiden mukaisesti, vaikka usein toimenpiteet sulautetaan yhdeksi toimitusmenettelyssä tapahtuvaksi toiminnaksi. Kiinteistötoimituksessa toimituksen kohdekiinteistöihin kohdistuvia rasiteoikeuksia muutetaan perusparannuksella käyttöoikeusyksiköiksi tai kiinteistöjen alueellista ulottuvuutta parannetaan määrittämällä olemassa oleville rajamerkeille tarkempia sijainteja. Taulukossa 3 esitetään toimitusten yhteydessä Maanmittauslaitoksessa tehtyjen toimenpiteiden kappalemääriä (suoritteita) sekä näistä aiheutuvia yksikkökustannuksia €/suorite. Yksikkökustannus on määritetty toimenpiteelle kirjattujen työaikojen perusteella.

Taulukko 3. Toimitusten yhteydessä tehdyt KR:n perusparannukset v. 2011. (MML 2011b)

	Toteutuma 2011			
	2117, toimitusten yhteydessä korjattuja KR:n tietoja		2118, rajamerkkejä, joiden koordinaatteja parannettu	
	rinn.suor. (kpl)	yks.kust.(€/kpl)	suor. (kpl)	yks.kust. (€/kpl)
MML	41 932	31	36 913	21
ESUOMI	2 463	28	3 078	32
VASU	9 000	65	12 500	10
PISA	890	26	3 387	23
KASU	11 382	5	2 219	20
ESAVO	2 500	71	1 721	45
PSAVO	4 860	12	3 066	22
PKAR	407	68	990	24
KESU	886	39	1 254	41
POH	1 009	47	982	28
PPOH	6 777	32	6 743	23
KAIKO	1 169	54	617	20
LAPPI	589	34	356	27

Taulukossa käytettyjä tuotenumeroita 2117 (KR:n perusparantaminen toimitusten yhteydessä) ja 2118 (Rajamerkkien koordinaattien parantaminen, RSK = 1.0 m tai parempi) käytetään sekä työaikoja toimenpiteelle kirjattaessa että suoritteita tilastoitaessa. Yksikkökustannusten ero maanmittaustoimistojen välillä johtuu osaksi varmaan työajan kirjaamisen eroista: Mitä kirjataan toimitukselle, mitä taas perusparannukselle?

Kiinteistötoimitukset jaetaan KML 1 §:n mukaan kiinteistöjä ja rekisteriyksiköitä muodostaviin (konstitutiivinen) ja rekisteriyksikön ulottuvuutta selvittäviin (deklaratiivinen) toimituksiin. Konstitutiivisia toimituksia ovat määrältään yleisimpinä lohkomiset sekä näiden lisäksi mm. halkomiset, tilusvaihdot ja tilaksi muodostamiset. Deklaratiivisiin toimituksiin, joissa käsitellään olemassa olevan kiinteistön ulottuvuutta sellaisina kuin ne on aikaisemmin määritetty, luetaan pääsääntöisesti KML 11. luvun mukaiset kiinteis-

tönmääritystoimitukset, yleisimpinä rajankäynnit. Lainsäädännön mukaan kiinteistötoimituksessa on tehtävä hakemuksen mukainen toimitus, mutta tarvittaessa voidaan tehdä muukin toimenpide. Käytännössä tämä tarkoittaa, että esim. lohkomisen yhteydessä voidaan tehdä ns. sivutoimituksena jokin KML 101 §:n mukainen toimenpide, esimerkiksi rajankäynti. Konstitutiivisten toimitusten yhteydessä lainsäädäntö antaa näin ollen varsin laajat mahdollisuudet kiinteistön ulottuvuuksien käsittelyyn, ja yleisesti voidaankin edellyttää, että uusien muodostettavien kiinteistöjen osalta ulottuvuus on täysin selvitetty. Deklaratiivisissa toimituksissa taas käsitellään pääsääntöisesti vain haettu toimenpide eikä käsittelyä laajenneta muun ulottuvuuden selvittämiseen. Esimerkiksi rajankäynnin yhteydessä käydään vain hakemuksen mukainen raja, selvittämättä muita kiinteistöä määrääviä rajoja, ellei kiinteistön omistaja tätä vaadi.

Maanmittauslaitoksen toimitustuotannon strategian 2015 mukaan toimitukset, joissa muodostetaan uusia kiinteistöjä, tulisi rekisteröidä niin yksityiskohtaisesti, että kaikki niihin liittyvä tieto selviäisi kiinteistörekisteristä. Tavoitteen mukaan sama periaate kiinteistöjen ulottuvuuden selvittämisen ja rekisteröinnin osalta koskisi myös muita kiinteistötoimituksia.

Tavoitteen saavuttaminen edellyttää asian huomioimista kaikissa toimitusvaiheissa vireille tulosta rekisteröintiin. Erityinen painoarvo on arkistotutkimuksilla sekä toimituksen tiedottamisessa. Riittävän laajoilla arkistotutkimuksilla sekä rekisterihistorian tuntemuksella selvitetään toimituksen kohteen ulottuvuus, niin kuin se on aikaisemmin lainvoimaisesti määrätty, ja tiedottamiselle varmistetaan näiden käsittelymahdollisuus toimituksen yhteydessä. Vaikka lainsäädännön perusteella toimitusinsinöörillä on mahdollisuudet käsitellä melko laajasti aikaisempia merkintöjä, mm. KML 159.3 §:n mukaisesti tarpeettoman rasitteen poistaminen, asianosaisen kuulemista ei voida kuitenkaan ohittaa. Kontradiktorisen periaatteen toteutumiseksi toimituksen asianosaisille on annettava mahdollisuus näkemyksensä esilletuomiseen käsiteltävänä olevassa asiassa.

4.2.1 Vireilletulo

Kiinteistötoimitus tulee vireille hakemuksella tai kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä. Määräalan lohkominen tulee pääsääntöisesti vireille, kun määräalan lainhuuto on kirjaamisviranomaisen päätöksellä merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinteistö-

toimituksen hakijana KMA 6 §:n mukaan voi olla rekisteriyksikön ja määräalan omistaja tai osaomistaja, lisäksi kunta voi olla hakijana mm. KML 166 §:n mukaisesti rasi-toimituksessa sekä YksTL 39 §:n mukaisesti yksityistietoimituksessa. Lisäksi lunastuslaissa (LunL 603/1977, 11 §) sekä yksityistielaisissa on erityisiä säännökset toimituksen vireille tulosta. Vireilletulon yhteydessä annetaan toimitusmääräys toimituksen tekemiselle. Toimitusmääräyksessä määritetään toimituslaji, toimitusinsinööri sekä osittain myös toimituksen laajuus eli kiinteistöt, joita toimitus koskee. Kiinteistönmuodostamislain 16 §:n mukaan toimituksessa on tehtävä hakemuksen mukainen toimitus. Tietyissä tapauksissa toimitusinsinööri voi kuitenkin hakijan suostumuksella tehdä toimituksen yhteydessä muunkin toimenpiteen tai sivutoimituksen, jos tästä ei aiheudu sanottavaa viivytystä hakemuksen mukaiselle toimitukselle. Hakemuksella vireille tulleissa toimituksissa on usein varsin puutteellisia tietoja toimituksen tarkoituksesta tai laajuudesta. Näiden seikkojen selvittämiseksi toimitusinsinööri voikin olla yhteydessä toimituksen hakijaan tai muihin asianosaisiin jo ennen toimituksen aloittamista. Jos esiselvitysten yhteydessä selviää, että toimitusta on haettu tarpeettomasti esim. kiinteistörekisteristä puuttuvan merkinnän takia, voidaan toimitusmääräys peruuttaa ennen toimituksen aloittamista. Peruuttaminen tehdään toimituksen hakijan pyynnöstä. Jos toimituksen aloittamisen jälkeen toimituksen hakija luopuu hakemuksesta eikä kukaan muukaan asianosainen vaadi toimitusta tehtäväksi, se raukeaa (KML 178 §).

4.2.2 Arkistotutkimukset

Kiinteistötoimituksen arkistotutkimuksilla selvitetään toimituksen kohdekiinteistöjen osalta kattavasti näiden ulottuvuus sekä kiinteistörekisteriin merkittyjen tietojen oikeellisuus ja kattavuus. Toimituslajikohtaisesta arkistotutkimuksen laajuudet kuitenkin poikkeavat huomattavasti toisistaan. Konstitutiivisissa toimituksissa, joissa muodostaan uusia kiinteistöjä arkistoselvitysten täydellisyys on varsin oleellista. Deklaratiivisissa toimituksissa painopiste arkistotutkimusten osalta on haetun toimenpiteen mukaisten seikkojen selvittämisessä. Esimerkiksi rajankäynnin yhteydessä selvitetään käytävän rajan muodostumiseen liittyvä historia, ei kyseisen kiinteistön muiden merkintöjen oikeellisuutta.

Otsakkeen arkistotutkimukset alle on luettava myös kiinteistönmuodostamislainsäädännön historian tunteminen. Tämä tietämys on merkittävää varsinkin niiden kiinteistöjen

osalta, joiden toimitusasiakirjat ja kartat ovat tuhoutuneet. Kiinteistörekisteriin merkityt tiedot ovat vaihdelleet eri lainsäädännön aikoina, jolloin kiinteistön rekisteröimisajan kohdasta voidaan tehdä perusteltuja päätöksiä tiettyjen merkintöjen osalta, joita ovat esimerkiksi osuudet yhteisiin tai vanhat lakanneet yhteiset tiet.

Täysin kattavaa listaa arkistotutkimuksilla selvitettävistä asioista ei voida tehdä, johtuen toimituslajien eroista sekä kiinteistörekisteriin eri aikakausina vietyjen tietojen poikkeavuuksista. Seuraavassa kuitenkin pääalueittain kiinteistön ulottuvuuden määrittämiseksi selvitettäviä asioita:

1. Kiinteistön alueellinen ulottuvuus
 - kiinteistön palstat, rajat ja rajamerkit
 - pinta-ala poikkeama kiinteistörekisteriin merkityn ja kiinteistörekisterikartan osoituksen välillä
2. Kiinteistön alueella olevat erottamattomat määräalat
3. Rasitteet
 - voimassaolevat
 - kiinteistörekisteristä puuttuvat
 - lainsäädännöllä lakanneet (laiduntamisrasite, laki 141/1961 ja uitto, karjanajo ja pellavanliotus, laki 449/2000)
 - lainsäädännöllä muodostuneet (yhteisinä lakanneet tiet, Ojalaki 983/1976)
4. Kaavat
 - asemakaavat käyttötarkoituksineen
 - yleiskaavat käyttötarkoituksineen
5. Käyttöoikeudet
 - pakkolunastuksen, kiinteistötoimituksen tai viranomaispäätösten perusteella perustetut, esim. voimansiirtolinjat tai maakaasujohdot
6. Käyttöoikeusyksiköt
 - kiinteistörekisteri- ja rekisterikarttamerkinnän perusteella
 - tarvittaessa perustamistoimituksen asiakirjoista esimerkiksi puuttuvan leveyden tai käyttörajoitusmerkinnän selvittämiseksi
7. Yhteisalueosuudet
 - pääsääntöisesti kiinteistörekisteriin merkittyjen osuuksien mukaisesti

- tarvittaessa, esimerkiksi osuusmerkinnän puuttuessa, kiinteistön muodostumishistoriasta tai toimitusasiakirjojen perusteella
- 8. Erityiset etuudet
 - pääsääntöisesti kiinteistörekisterimerkinnän mukaisesti
- 9. Kiinteistön muodostumisajankohdan jälkeiset maanmittaustoimitukset
 - kiinteistörekisterimerkinnän mukaisesti
- 10. Muistutukset
 - muistutuksina kiinteistörekisteriin merkityt tiedot saattavat sisältää rasite-, käyttöoikeus- tai toimenpidemerkintöjä, jotka eivät selviä muualta kiinteistörekisteristä
 - osa merkinnöistä on lakanneita tai muuten tarpeettomia.
 -

4.2.3 Tiedottaminen

Toimituksen tiedottamisesta säädetään yksiselitteisesti kiinteistönmuodostamislain 15. luvussa; toimituksen aloittamisesta tiedotetaan kaikille asianosaisille. Asianosaisista taas lausutaan samassa laissa seuraavasti:

Asianosainen toimituksessa on hakija ja muu henkilö, jonka oikeutta toimitus välittömästi koskee. (KML 17 §)

Asianosaisten lisäksi toimituksessa on toimituslajista, toimituksen kohteen sijainnista tai käsiteltävän asian sisällöstä johtuen tiedotettava kunnalle, tielautakunnalle, ELY-keskukselle tai muulle viranomaiselle. Toimituksen aloittamisesta voidaan tiedottaa erityis- tai yleistiedoksiantona, käytännössä kutsukirjeillä tai lehtikuulutuksena. Kutsukirjeillä tapahtuvaa tiedottamista voidaan pitää pääsääntönä ja lehtikuulutusta täydentävänä keinona, jos tätä asianosaisten määrän tai puutteellisten osoitteiden takia on pidettävä tarpeellisenä. Erityisessä tapauksessa, esimerkiksi kun kyseessä on pieni asianosaisten määrä, toimituksen aloittamisesta voidaan sopia asianosaisten suostumuksella muullakin tavalla. (KML 168–170 §)

Toimituksen tiedottamisen laajuudella varmistetaan se, että jokaisella, jonka oikeutta tai etuutta toimituksessa tehtävät päätökset koskevat, on mahdollisuus päästä esittämään näkemyksensä asiasta (kontradiktorinen periaate). Riittävällä tiedottamisella luodaan myös edellytykset toimituksen kohteena oleviin kiinteistöihin kohdistuvien merkintöjen ja ulottuvuuksien korjaamiseen, siirtämiseen tai poistamiseen. Esimerkiksi rasite

voidaan siirtää alkuperäisestä sijainnistaan sen todelliseen paikkaan, jos asianosaiset niin sopivat (KML 160 §).

Kutsukirjeillä tapahtuvaa tiedottamista voidaan pitää palveluperiaatteen kannalta parhaana vaihtoehtona. Asianosaisille toimitettavassa kutsukirjeessä kuvaillaan yleispiirteisesti toimituksen kohdetta sekä tarkoitusta, lisäksi kirjeen mukaan voidaan liittää karttaote tai kirjallinen selvitys. Keväällä 2012 Maanmittauslaitoksessa otettiin käyttöön JAKO-toimitustuotantovälineen lisäosa toimituksessa tapahtuvaa kirjeenvaihtoa varten. Tällä KYYHKY-välineellä voidaan räätälöidä lähetettävä kutsukirje kullekin vastaanottajalle erikseen. Kirjeeseen lisättävillä saateteksteillä tai karttaliitteillä voidaan tuoda paremmin esille vastaanottajalle hänen asianosaisuusasemansa toimituksessa, onko esimerkiksi kyseessä rajanaapuri tai aikaisemmin perustetun rasiteoikeuden haltija.

4.2.4 Maastotyöt

Maastotyöt tehdään uuden muodostettavan kiinteistön alueellisen ulottuvuuden määrittämiseksi tai aikaisemmin lainvoimaisesti määrätyn kiinteistön selvittämiseksi. Toimitukseen liittyviä maastotoita voidaan tehdä ennen toimituksen aloittamista (teknisiä tehtäviä) tai kokouksen yhteydessä. (KML 173 §.)

Maastotöiden tekemisestä on tiedotettava niille asianosaisille, joita toimenpide koskee. Tältä osin tiedottaminen voi olla suppeampaa kuin varsinaisen toimituksen tiedottaminen. Jos kyseessä on kartoitustoimenpide, josta ei jää maastoon jälkiä, esim. rajamerkkiä tarkentava mittaus, tämä voidaan tehdä asianosaiselle tiedottamatta.

Kiinteistönmuodostamislain 185 §:n mukaan uusi rekisteriyksikkö sekä myös rasitealue on merkittävä täsmällisesti maastoon. Asemakaava-alueella lukuun ottamatta ranta-asemakaavaa, rajat voidaan jättää merkitsemättä. Jos kiinteistö rajoittuu selvään luonnolliseen rajaan kuten rantaan, valta-ojaan tai tiehen, voidaan raja jättää tältä osin merkitsemättä.

Maastomittausten tarkkuudesta säädetään Maanmittauslaitoksen määräyksellä mittaus-ten tarkkuudesta ja rajamerkeistä kiinteistötoimituksissa MML/2/012/2011. (MML 2011a)

Määräyksessä mittausten tarkkuusvaatimukset on jaettu neljään eri mittausluokkaan:

Mittausluokka 1:

- Taajama-alueet, joilla on voimassa sitovan tonttijaon asemakaava tai rakennuskielto tällaisen asemakaavan laatimista varten.

Mittausluokka 2:

- Taajama-alueet, joilla on ohjeellisen tonttijaon asemakaava.

Mittausluokka 3:

- Ranta-asemakaava ja ranta-alueet sekä muut sellaiset alueet, joilla maa on maa- ja metsätalousmaata selvästi arvokkaampaa, esimerkiksi ns. haja-asutusalueet.

Mittausluokka 4:

- Edellisiin luokkiin kuulumattomat maa- ja vesialueet.

Mittausten tarkkuusvaatimukset ovat samat, on kyseessä sitten uusi mittaus tai aikaisempaan mittaukseen perustuva sijainnin määrittäminen. Jos toimituksen kohteena olevan kiinteistön vanhan rajamerkin sijainti poikkeaa määräyksen mukaisista mittausluokan vaatimuksista, rajamerkki on mitattava uudelleen. Tarkkuusvaatimukset koskevat rajamerkkejä sekä näihin rinnastettavia rasite- ja käyttöoikeusalueiden rajamerkkejä sekä rajoja. Mitatut sijaintitarkkuudet ilmoitetaan RSL-luvulla. Muille toimituksessa mahdollisesti mitattaville kohteille, kuten rakennuksille ja rakennelmille tai liikennealueille sijaintitarkkuutta ei määrätä.

Rajamerkkien tarkkuusvaatimukset (RSK-luvut) mittausluokittain ovat

- mittausluokka 1: ≤ 0.12 m
- mittausluokka 2: ≤ 0.20 m
- mittausluokka 3: ≤ 0.30 m
- mittausluokka 4: ≤ 0.50 m.

Määräyksen mukaan rantaraja tai muu luonnollinen raja on kartoitettava mittausluokissa 1–3. Jos kuitenkin rajan sijainti rekisterikartalla perustuu rajankäyntiin tai muuhun luotettavaan mittaukseen, uutta mittausta ei tarvitse tehdä. Mittausluokassa 4 luonnollisen rajan määrittäminen voi perustua muuhunkin saatavilla olevaan aineistoon kuten esim. maastotietokantaan. Mittausluokasta riippumatta, jos rajan sijainnista on epäselvyyttä, on raja rajankäynnillä määrättävä.

Maastotöiden tekemisestä ja niiden laadusta vastaa toimitusinsinööri. KML 180.2 §:n mukaan toimitusinsinööri voi antaa maastotöiden tekemisen asianosaisten tehtäväksi osittain tai kokonaan. Tällöinkin mittauksia säätelevät samat laatuvaatimukset kuin toimitusinsinöörin (tai kartoittajan) tekemissä mittauksissa. Mittauksille asetetut tarkkuusvaatimukset ovat kuitenkin vaikuttaneet siten, että harvalla asianosaisella, kuntaa tai mittauskonsulttia lukuun ottamatta, on mahdollisuus kaikkien toimituksen vaatimien maastotöiden tekemiseen. Tällöin asianosaisten tekemät maastotyöt jäävät usein uusien rajojen maastoon merkitsemiseen sekä pyykitykseen, ja toimitusinsinööri tai kartoittaja tekee sijaintimittaukset.

4.2.5 Toimituskokous

Toimitukseen liittyvistä vireille tulosta, arkistotutkimuksista tai maastotöiden tekemisestä huolimatta toimitus katsotaan aloitetuksi kun toimitusinsinööri on aloittanut ensimmäisen kokouksen (KML 173 §). Toimituskokous voi käsittää yhden tai useamman kokouksen, joista viimeistä kutsutaan loppukokoukseksi. Valtaosa toimituksista tehdään yksikokouksisena, jolloin alkukokous on samalla loppukokous. Kaikki toimitukseen kuuluvat asiat tulee käsitellä toimituskokouksessa, jolloin asianosaisilla on mahdollisuus esittää näkemyksensä asiasta tai tehdä asiaa koskeva sopimus muiden asianosaisten kesken. Käsiteltävät asiat ratkaistaan toimitusinsinöörin päätöksellä. Tarvittaessa toimituksessa käytetään uskottuja miehiä, jolloin asiat ratkaistaan toimitusmiesten päätöksellä (toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä).

Toimituskokoukselle ominaista on vaiheittain etenevänä prosessinomainen menettely. Toimituslajista riippuen vaiheiden lukumäärä voi olla hyvin vaihteleva. Yhteistä kaikille on kuitenkin vireille tulon ja edellytysten selvittäminen, asianosaisten kuuleminen, toimituspäätösten ja niiden perustelujen ilmoittaminen ja sekä toimituskustannusten käsittely.

Konstitutiivisissa toimituksissa, joissa muodostetaan uusia kiinteistöjä, toimitusvaiheet käsittävät kaikki kiinteistön ulottuvuuden määrittämisen osa-alueet. Uusien kiinteistöjen osalta toimituksessa on määrättävä kiinteistön uudet rajat, selvitettävä vanhojen rajojen osalta rajankäyntien tarpeellisuus, päätettävä uusien kiinteistön muodostamisesta

(kiinteistöjaotus), ratkaistava emäkiinteistön yhteisalueosuuksien ja erityisten etuuksien jakaantumisesta, selvitettävä uusien rasitteiden ja käyttöoikeuksien tarpeellisuus sekä aikaisemmin perustettujen rasitteiden ja käyttöoikeuksien kohdentuminen.

Laillisesti koolle kutsutun toimituskokouksen yhteydessä voidaan käsitellä kiinteistöjen ulottuvuutta laajemmin kuin normaalin perusparannuksen yhteydessä. Lainsäädännössä on tiettyjä rekisterinpidollisia toimenpiteitä, joiden käsittely on mahdollista vain kiinteistötoimituksen yhteydessä tehtävällä päätöksellä. Näitä ovat mm. kiinteistöillä merkintänä olevien tarpeettomien rasitteiden tai muiden oikeuksien käsittely (KML 165 §) sekä ojalain 4 §:n mukaisesti muodostuneiden tieoikeuksien selvittely, joita ei ole kiinteistörekisteriin tieoikeuksina merkitty. Hyvään hallintomenettelyyn kuuluu, että toimitusinsinöörin on toimituskokouksen yhteydessä selvittävä asianosaisille toimituksen kohdekiinteistöjen käytön kannalta merkitykselliset seikat ja antaa asianosaiselle mahdollisuus mielipiteensä ilmaisemiseen (HL 31 ja 34 §). Selvimmin tämä tulee esille toimituskokouksen yhteydessä käsiteltäessä aikaisemmin perustettuja rasiteoikeuksia ja niiden sijaintia. Oikeudet on voitu perustaa vanhemman lainsäädäntöjen mukaisesti hyvinkin puutteellisesti, tai oikeus sijaitsee eri paikassa, mihin se on perustettu. Näissä tapauksissa asianosaisten pyynnöstä oikeuden korjaamis- / täydentämisasiä voidaan käsitellä tämän toimituksen yhteydessä tai erillisessä toimituksessa.

Toimituskokouksesta pidetään pöytäkirjaa, joka on kronologinen kuvaus toimituksen eri vaiheista. Toimituksessa tehdyt päätökset kirjataan riittävän selventävästi pöytäkirjaan ja selvitetään asianosaisille sitä mukaa kuin toimitus edistyy. Pöytäkirjan ylläpitämisestä ja allekirjoittamisesta vastaa toimitusinsinööri.

Toimituspöytäkirjaan kirjattavia asioita ovat

- toimituksen tiedottaminen
- läsnä olevat asianosaiset
- toimituksen edellytykset
- asianosaisten vaatimukset, lausumat sekä sopimukset
- toimitusmiesten päätökset ja niiden perustelut
- toimituksessa muodostetut uudet kiinteistöt tai uudelleen käsitellyt kiinteistöt
- kiinteistöjen muut ulottuvuudet.

Toimitusinsinööri päättää toimituksen, kun kaikki toimitukseen kuuluvat asiat on käsitelty. Tässä yhteydessä annetaan valitusosoitus ja selvitetään muutoksenhaku. Toimituspöytäkirjan sekä toimituskartan merkitys korostuu, jos toimitukseen haetaan muutosta valittamalla. Ennen toimituksen rekisteröintiä toimituksessa tehdyt päätökset selviävät vain toimitusasiakirjoista, joihin perustuvat myös asianosaisten tekemä muutoksenhaku sekä myös oikeuskäsittelyn lähtökohdat.

4.2.6 Rekisteröinti

Toimituksen rekisteröinti voidaan tehdä, kun toimitus on saanut lainvoiman valitusajan päätyttyä. Tällöin tehtyjen päätösten mukaisesti merkinnät viedään kiinteistörekisteriin. Rekisteröinnin jälkeen kaikki kiinteistöön kohdistuvat ominaisuudet selviävät toimitusasiakirjojen lisäksi myös kiinteistörekisteristä. Lisäksi kiinteistörekisterikartalta selviävät kiinteistön alueellinen ulottuvuus sekä kiinteistöön kohdistuvat rasitteet ja käyttöoikeudet käyttöoikeusyksikkömerkintöinä.

Tavoitteellinen tilanne rekisteröinnin jälkeen on, että kiinteistötoimituksessa kohdekiinteistöjen osalta on selvitetty ja kiinteistörekisteriin merkitty kaikki ulottuvuuden osat alueet sekä muut kiinteistöön vaikuttavat seikat seuraavasti:

1. Kiinteistöjen pinta-ala on yhtenevä kiinteistörekisterissä sekä kiinteistörekisterikartalla ja vastaa maastossa olevia kiinteistörajaja.
2. Kaikki kiinteistöihin kohdistuvat rasitteet ja käyttöoikeudet selviävät käyttöoikeusyksiköinä sekä kiinteistörekisteristä että kiinteistörekisterikartalta ja vastaavat sijainniltaan maastossa olevia oikeuksia.
3. Kiinteistöjen alueella olevat kaavat selviävät kiinteistörekisteristä, tarvittaessa yksikölle lisätään kaavan mukainen käyttötarkoitus.
4. Kiinteistöille merkityt muiden viranomaisten tuottamat tiedot selviävät kiinteistörekisteristä sekä tarvittaessa kiinteistörekisterikartalta käyttöoikeusyksiköinä.
5. Yhteisalueosuudet ja erityiset etuudet on kohdennettu kiinteistöille päätösten mukaisesti.
6. Kiinteistöjen alueilla sijaitsevat erottamattomat määräalat kohdennettu sijaintinsa mukaisesti voimassaoleville kiinteistöille.
7. Sivutoimituksina tehdyt toimenpiteet selviävät kiinteistörekisteristä.
8. Tarpeettomat tai ylimääräiset merkinnät on poistettu.

5 Yhteenveto ja johtopäätökset

Kiinteistörekisterillä ja kiinteistörekisterikartalla on takanaan pitkä historia niin lainsäädännöllisesti kuin teknisestikin. Lisäksi pitkään voimassa ollut alueellisesti eriytynyt maanmittaustoiminta loi yhteisestä lainsäädännöstä huolimatta poikkeavia toimintatapoja. Yhteisen kiinteistötietojärjestelmän (KTJ) luominen vuonna 2005 pakotti yhteen varsin kirjavan joukon eri rekistereistä kasattua tietoa. Kiinteistörekisterin systemaattinen ja paljon resursseja vaativa perusparannustyö on saatu hyvään alkuun, kuten taulukko 1. osoittaa. Kiinteistöjen käytön kannalta varsin merkityksellisten rasitteiden ja tieoikeuksien osalta perusparannuksessa on kuitenkin vielä paljon työtä jäljellä.

Kiinteistörekisterillä ei ole vielä kiinnitys- ja lainhuutorekisteriin verrattavaa julkista luotettavuutta. Selvitettäessä kiinteistön ulottuvuutta joudutaan edelleenkin turvautumaan kiinteistön muodostamisen yhteydessä tai myöhempien toimitusten yhteydessä tehtyihin asiakirjoihin. Tietotekninen kehitys, yhteiskunnan muuttuneet odotukset, tiedonsaannin helppous ja tietojärjestelmien linkittyminen ovat muuttaneet kiinteistörekisterinkin asemaa ja odotuksia siellä julkaistavalle tiedolle. Toisin kuin henkilökohtaisesti tapahtuvassa asiakaspalvelussa, sähköisesti tapahtuvassa asiointissa tiedon hakijaa ei pystytä neuvomaan luovutettavan aineiston luotettavuuden tai epätäydellisyyden osalta. Tietoyhteiskunnan kehitys kulkee yhä enemmän suuntaan, jossa myös viranomaiset luovat sähköisiä palveluja, viimeisimpänä esimerkiksi Maanmittauslaitoksen kartta-aineistojen verkossa tapahtuvat ilmaisluovutukset sekä vielä valmisteluvaiheessa olevan järjestelmän kehittäminen sähköistä kiinteistönvaihdamta varten (käyttöönotto vuoden 2013 alussa).

Edellytykset lainsäädännön ja kiinteistörekisterin ylläpitovälineen osalta kiinteistöjä koskevien tietojen kattavalle rekisteröinnille ovat olemassa. Puutteita selvästi on vielä yhtenäisen ohjeistuksen puuttuminen. Vaikka perusparannusta on selvitetty eri yhteyksissä, yhtenäistä ohjetta kiinteistörekisterin perusparannuksesta ei ole olemassa. KRO:n painopiste on selvästi ohjeistuksessa mitä kiinteistörekisteriin merkitään, ei siinä, miten asioita käsitellään. Toimitusmenettelyn käsikirja (TMK) taas ohjaa toimitusmenettelyä. Yksittäisiä ohjeita on tehty prosessitiimeittäin, mm. RETI-tiimin työohje vuodelta 2010 rasitemerkintöjen muuttamiseksi käyttöoikeusyksiköiksi tai PETO-tiimin lisätieohje vuo-

delta 2010 tieoikeuksien käsittelystä. Yksittäisten ohjeiden riskinä on päällekkäisyyksien tai ristiriitaisuuksien muodostuminen.

Suurin osa vanhoista rasitteista ja käyttöoikeuksista voitaneen rekisteröidä käyttöoikeusyksiköinä kiinteistörekisteriin joko normaalina tai kiinteistötoimitusten yhteydessä tehtävänä perusparannustyönä. Kiinteistötoimituksessa käsiteltäviksi jäävät lähinnä tapaukset, joissa oikeuden sijainti tai oikeuteen kohdistuvat kiinteistöt eivät ole selviä. Vanhat merkinnät ”karttatiet aukipidettävät”, ”rasitteista katso pöytäkirja” tai ”tiet yhteiset” sekä myös ojalain perusteella rasiteoikeudelliseksi jääneet tiet vaativat aina tarkemman selvittelyn tai päätöksen. Ongelmalliseksi näiden merkintöjen käsittelyssä tekee niiden laajuus. Alkuperäinen oikeus voi sijaita usean voimassaolevan kiinteistön alueella. Jos pienen määräalan lohkomisen yhteydessä todetaan, että tämän alueella sijaitsee vanha yhteisenä lakannut tie, ei varmaankaan ole tarkoituksenmukaista lähteä selvittämään tiehen kohdistuvia oikeutettuja kiinteistöjä kovin laajalti. Tieoikeuden rekisteröinti käyttöoikeusyksikkönä kuitenkin vaatii, että tälle on merkittynä yksi tai useampi oikeutettu kiinteistö (tai tiekunta). Näitä tapauksia varten rekisterinpitojärjestelmään pitäisi voida rekisteröidä käyttöoikeusyksikkö vaillinaisin tiedoin. Tärkeintä kuitenkin olisi, että omistaja kiinteistörekisteritietojen perusteella olisi tietoinen kiinteistönsä alueella olevasta käyttöoikeudesta. Jos käyttöoikeuden laajuudesta tulisi myöhemmin epätietoisuutta, asia voitaisiin ratkaista erillisessä yksityistietoimituksessa.

Yhtenä ongelmana kiinteistörekisteristä selviävän kiinteistön ulottuvuuden osalta ovat erottamattomat määräalat. Määräala, joka on tarkoitettu vain väliaikaiseksi olotilaksi, on voinut jäädä kiinteistöksi muodostamatta osittamisrajoitusten tai muiden syiden takia. Valtakunnallista tilastoa osittamisrajoitusten takia erottamatta jääneistä määräaloista ei ole olemassa, mutta esimerkiksi 11.5.2012 kiinteistörekisterissä oli vuonna 2009 tai aikaisemmin rekisteröityjä määräaloja Helsingin kaupungin alueella 320 kappaletta ja Kouvolan kaupungin alueella vastaava luku oli 187. Tähän on kiinnitetty huomiota myös kiinteistönmuodostamislain uudistuksen valmistelussa. Hallituksen esityksessä todetaan, että määräalat, joiden fyysistä ja oikeudellista ulottuvuutta ei ole käsitelty kiinteistötoimituksessa, johtavat vähitellen tietojärjestelmän luotettavuuden vähenemiseen (HE 2009: 6). Ehdotuksen perusteella 1.10.2011 tuli voimaan KML 33 §:n muutos, joka koski nimenomaan osittamisrajoituksista johtuvien määräalojen erottamisen helpottamista. Vaikka määräala ei ole KRL 2 §:n mukainen rekisteriin merkittä-

vä kiinteistö, siihen voi kohdistua kuitenkin tiettyjä kiinteistölle ominaisia oikeuksia, mm. yksityistielain mukaisia tieoikeuksia.

Kiinteistötoimituksessa perustettaessa uusia oikeuksia on annettava myös määräykset oikeuden kunnossapidosta (KML 158 § ja YksTL 22 §). Kunnossapidon osittelusta päätetään toimituskokouksessa ja asia kirjataan pöytäkirjaan. Oikeutta rekisteröitäessä kiinteistörekisteriin ei kunnossapidon osittelua kuitenkaan merkitä muodostetulle käyttöoikeusyksikölle. Kunnossapidon osittelun rekisteröinti voisi olla perusteltua rasitteiden tai tieoikeuksien kohdalla, joita varten ei ole perustettu tiekuntaa. Rasiteoikeuksia tai yksittäisiä tieoikeuksia perustettaessa osittelussa tapahtuu harvoin muutoksia perustamisajankohdan jälkeen. Tiekuunnallisten teiden osalta kunnossapidosta päätetään jopa vuosittain pidettävissä tiekunnan kokouksissa, eikä kunnossapidon osittelun eikä osittelun muutosten rekisteröinti ole tarkoituksenmukaista.

Maanmittaustoimituksissa, aivan varhaisemmin ajoista nykypäivään, on toimituksen yhteydessä päätetyt asiat kirjattu toimituspöytäkirjoihin tai muuhun toimitusasiakirjaan. Kiinteistörekisteriä on pidetty lähinnä indeksityyppisenä lähteenä, linkkinä toimitusasiakirjoihin. NykYTEknikka mahdollistaa, että kiinteistörekisteristä rekisterikarttoineen luodaan tietovarasto ja toimitusasiakirjojen rooli olisi tulevaisuudessa enää toimituksen oikeellisuuden tarkistaminen mahdollisissa valitustapauksissa. Edellytyksenä tähän tavoitteeseen pääsemiseen on sekä uusien muodostettavien että olemassa olevienkin kiinteistöjen rekisteröinti täydellisinä niihin kuuluvine tosiasiallisine ulottuvuuksineen.

Lähteet

Kirjalliset lähteet

Ahonen, J.	1933.	Maanmittaushallituksen ja läänien maanmittauskonttorien arkistot ja huoneistot.	Porvoo: WSOY.
Haataja, Kyösti.	1917.	Jakolainsäädäntö.	Helsinki: WSOY.
Haataja, Kyösti.	1949.	Maanjaot ja talojärjestelmä.	Helsinki: WSOY.
Heikkilä, Heikki.	1983.	Maanmittaus Suomessa 1633-1983	Helsinki: Maanmittaushallitus.
Hyvönen, Veikko O.	1982.	Kiinteistöjärjestelmä ja kiinteistönmuodostamisoikeus	Espoo: Ky Veikko O. Hyvönen & Co.
Hyvönen, Veikko O.	1988.	Kiinteistönmuodostamisoikeus I, Yleiset opit	Espoo: Ky Veikko O. Hyvönen & Co.
Hyvönen, Veikko O.	2001.	Kiinteistönmuodostamisoikeus II, Kiinteistötoimitukset	Espoo: Ky Veikko O. Hyvönen & Co.
Kinnunen, Janne-Ville.	2005.	Diplomityö: Yksityisteiden sijaintipoiikkeamat - miten teiden sijainti eroaa sijainnista kiinteistörekisterissä?	Hämeenlinna: TKK:n Maanmittausosasto
Luoma-aho, Timo.	1980.	Maanmittaus julkaisu, 89. vuosikerta: Mikrofilmaus Maanmittauslaitoksessa	Helsinki
Wiiala, Arvid.	1962.	Yksityiset tiet	Vammala: Tekijä

Lait, hallituksen esitykset ja ministeriöiden mietinnöt

HE 265/2009	Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta.
HE 23/2011	Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetun lain muuttamisesta.
HE 227/1994	Hallituksen esitys Eduskunnalle kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta.

12.4.1995/554	Kiinteistönmuodostamislaki
20.12.1996/1189	Kiinteistönmuodostamisasetus
16.5.1985/392	Kiinteistörekisterilaki
5.12.1996/970	Kiinteistörekisteriasetus
14.12.1951/604	Jakolaki
28.11.1952/407	Jakoasetus
26.10.1916/82	Asetus jakolaitoksesta
15.5.1848	Ohjesääntö maanmittaustoimesta, tilusjako- ja veronpanolaitoksesta sekä pituus-, astia- ja painomittain vakaamisesta Suomessa
12.6.1895/21	Armollinen asetus maatilojen osittamisesta johtosääntö maarekisterin laatimisesta ja pitämisestä
12.4.1995/540	Maakaari
6.6.2003/434	Hallintolaki

Sähköiset verkkolähteet

Kaakkois-Suomen MMT 2012	2012	Rasiteindeksi. Saatavissa vain Kaakkois-Suomen maanmittaustoimiston verkkolevyltä. Luettu 25.4.2012
Kansallisarkiston porttipalvelu	2012	Maanmittaushallituksen uudistusarkisto. < http://wiki.narc.fi/portti/index.php/Maanmittaushallituksen_uudistusarkisto > Luettu 23.4.2012
MML	2010a	Ohje Arkkijärjestelmän käyttämisestä. < http://www.Maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/ktj_selantietopalvelu_ohje.pdf > Luettu 23.4.2012

MML	2011a	Määräys mittausten tarkkuudesta ja rajamerkeistä kiinteistötoimituksissa MML/2/012/2011. < http://www.Maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/1185mittaustarkkuus_rajam_kiitoimituksissa.pdf > Luettu 14.4.2012
MML	2007	Prosessiohje kiinteistörekisterissä olevien pinta-alojen korjaamiseksi, MML/1/402/2007. Saatavissa vain Maanmittauslaitoksen sisäisen intranetin kautta. Luettu 25.4.2012
MML	2011b	KR:n kattavuusindeksi 2011. Saatavissa vain Maanmittauslaitoksen sisäisen intranetin kautta. Luettu 28.4.2012
MML	2010b	Työohje rasitemerkintöjen muuttamiseksi käyttöoikeusyksiköiksi 16.12.2010. Saatavissa vain Maanmittauslaitoksen sisäisen intranetin kautta. Luettu 23.4.2012
MML	2004	Rasite_vk projektin loppuraportti. Saatavissa vain Maanmittauslaitoksen sisäisen intranetin kautta. Luettu 23.4.2012
MML	2012a	Toimitusmenettelyn käsikirja. < http://www.Maanmittauslaitos.fi/toimitusmenettelynkasikirja > Luettu 13.2.2012
MML	2004	Selvitys kiinteistörekisterin perusparannusstrategiaksi 2015. Saatavissa vain Maanmittauslaitoksen sisäisen intranetin kautta. Luettu 20.4.2012
MML	2009	Maanmittauslaitoksen toimitustuotannon strategia 2015. Saatavissa vain Maanmittauslaitoksen sisäisen intranetin kautta. Luettu 23.3.2011
MML	2011c	Ohjeet kiinteistörekisterin pitämisestä, MML/4/012/2011.< http://www.Maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/KRO_2011.pdf > Luettu 12.1.2012
MML	2012b	3D-kiinteistöt mahdollistavan järjestelmän toteuttamisen esiselvitysprojektin (3DIESEL/vk) loppuraportti. Saatavissa vain Maanmittauslaitoksen sisäisen intranetin kautta. Luettu 20.4.2012

Ratia, Jarmo	2012	Juhlapuhe, Kiinteistörekisterikarttajuhla 15.3.2012, Kajaani. < http://www.Maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/KRK_juhla_Ratian_puhe.pdf > Luettu 20.4.2012
--------------	------	---

